Uchwała Nr XXV/220/2005

Rady Miejskiej Ostrzeszów

z dnia 28 kwietnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren miasta Ostrzeszów

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz na podstawie uchwały Nr XIII/118/2004 Rady Miejskiej Ostrzeszowa z dnia 12 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren miasta Ostrzeszowa, po stwierdzeniu zgodności zapisów niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów (uchwała Nr XIV/88/99 z dnia 28.10.1999r.), Rada Miejska Ostrzeszów uchwala co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta Ostrzeszów, za wyjątkiem terenów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
2. Przedmiotem planu jest:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

§ 2.

1. Celami planu są:

1) ochrona interesu publicznego w zakresie:

a) poprawy jakości życia mieszkańców w sferze zagospodarowania terenu i parkowania samochodów oraz dostępności do terenów rekreacyjno-sportowych i zieleni miejskiej,

b) ochrona historycznego układu przestrzennego i innych wartości kulturowych,

c) istotnej poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących jakości przestrzeni publicznych oraz standardów zabudowy i zagospodarowania, szczególnie od strony ulic, placów i ciągów pieszych,

d) zachowania wartości środowiska przyrodniczego;

2) zapewnienie warunków dla poprawy estetyki istniejącej zabudowy miasta poprzez:

a) określenie jednolitych zasad rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych obiektów,

b) wyznaczenie terenów, na których będą mogły być lokalizowane usługi komercyjne i publiczne zwiększające atrakcyjność miasta,

c) wyznaczenie terenów możliwych do realizacji nowych inwestycji o charakterze przemysłowym i produkcyjnym;

3) minimalizacja konfliktów między użytkownikami przestrzeni poprzez:

a) przestrzenną i techniczną izolację funkcji wzajemnie dla siebie uciążliwych,

b) wskazanie rozwiązań i urządzeń minimalizujących tę uciążliwość ruchu i parkowania samochodów;

4) równoważenie rynku nieruchomości poprzez:

a) realizację celów wymienionych w punktach 1, 2, 3,

b) poprawę standardów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

§ 3.

1. Charakter obszaru określają następujące korzystne cechy, które wymagają zachowania i utrwalenia:

1) czytelny układ urbanistyczny;

2) historyczna wartość zabudowy i układu urbanistycznego;

3) duży udział zieleni towarzyszącej budynkom mieszkalnym.

2. Wszystkie przedsięwzięcia niezgodne lub mogące naruszyć cechy wymienione w ust. 1 należy uznać za niezgodne z planem. W szczególności dotyczy to:

1) dysharmonijnej, nie utrzymanej w lokalnej skali zabudowy;

2) inwestycji powodujących pogorszenie warunków środowiska i uciążliwości sąsiedztwa;

3) wszystkich elementów negatywnie wpływających na środowisko przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe.

§ 4.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) akcent urbanistyczny – obiekt budowlany lub jego część, wyróżniająca się rozmiarem lub bogactwem formy architektonicznej, która koncentruje uwagę obserwatorów;
   2) działalność nieuciążliwa – rozumie się przez to działalność, nie wymienioną w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, a ponadto działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie ludzi i zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów;
   3) inwestycje szczególnie szkodliwe – rozumie się przez to działalność, wymienioną w rozporządzeniu Rady Ministrów. w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   4) usługi komercyjne – usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
   5) obowiązująca linia zabudowy – linia, do której należy dostosować fronty nowych budynków;
   6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych;
   7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć część działki o gruncie rodzimym, która ma pozostać niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu i na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni, dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo;
   8) przepisy szczególne i odrębne – to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
   9) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategoria form zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
   10) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu;
   11) przeznaczenie uzupełniające przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
   12) szpalery zieleni – parawanujące wnętrza zabudowy mieszkalnej, a także komponowane

układy zieleni wzdłuż ciągów pieszych i drogowych;

13) teren – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
14) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Ostrzeszowa, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Ostrzeszowa;
15) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację naziemną rozumie się również piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane zgodnie z prawem budowlanym jako mieszkalne), mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
16) wysokość zabudowy – to wartość wyrażona w metrach od poziomu gruntu w najniżej usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem;
17) zabudowa jednorodzinna – zabudowa w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
18) zabudowa szeregowa, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, składający się z jednakowych typów domów ustawionych w szeregu, o liczbie mieszkań nie większej niż 2, w tym powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 20% całkowitej powierzchni budynku,
19) zabudowa bliźniacza, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, składający się z dwóch jednakowych segmentów, o liczbie mieszkań nie większej niż 2, w tym powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 20% całkowitej powierzchni budynku;

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest:
    1) rysunek planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały
    2) „rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich inwestowania” - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały
    3) „rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu” - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.`

2.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania;
3) symbole kategorii przeznaczenia terenu, zdefiniowane w pkt. 3.;
4) elementy kompozycji urbanistycznej:
    a) pierzeje ulic, na których dopuszcza się lokalizację usług w parterze,
    b) wymagane linie zabudowy,
    c) szpalery zieleni wysokiej,
    d) akcenty urbanistyczne,
    e) ścieżki rowerowe,
    f) ciągi piesze;
5) inne oznaczenia wynikające z przepisów szczególnych:
    a) pomniki przyrody
    b) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
6) strefy:
    a) sanitarna wokół cmentarza,
    b) „A” ochrony konserwatorskiej,
    c) „E” ochrony ekspozycji,
    d) „OW” ochrony archeologicznej,
    e) ochrony pośredniej wewnętrznej ujęć wody,
    f) ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody,
    g) ochrony bezpośredniej ujęć wody,
    h) rewitalizacji zabudowy,
    i) ochrony ekosystemów i zrównoważonego rozwoju,
    j) techniczne wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:

1) **MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
2) **MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, o liczbie mieszkań większej niż 2, w tym powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 20% całkowitej powierzchni budynku;
3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, o liczbie mieszkań większej niż 2, w których powierzchnia lokali użytkowych nie przekracza 50% całkowitej powierzchni

budynku;

4) **U1, U1K** – tereny usług publicznych, przez co rozumie się grunt, na którym wznoszone są budynki usług nauki, oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej, kultury i wypoczynku oraz obiekty kultu i administracji publicznej a także obiekty i urządzenia towarzyszące takie jak drogi dojazdowe do budynków i urządzeń, drogi pożarowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy na tym terenie. Usługami publicznymi są także te usługi komercyjne których budowa lub eksploatacja były lub są subwencjonowane ze środków publicznych;
5) **U2, U3** – tereny usług komercyjnych, przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła, obiekty instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, obiekty administracji gospodarczej i inne utrzymujące się z dochodów własnych;
6) **US** – tereny usług sportu i rekreacji, przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są budynki, urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna niezbędna dla rozwoju infrastruktury sportowej, wypoczynku krótkopobytowego oraz turystyki pieszej;
7) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przez co rozumie się grunty, na których zlokalizowane są obiekty produkcyjne powiązane przestrzennie realizowanym procesem technologicznym, obiekty i grunty używane do przechowywania i składowania produktów i półproduktów;
8) **ZL** – tereny lasów, w rozumieniu ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
9) **ZN** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, przez co rozumie się grunty, które na mocy odrębnych przepisów objęte zostały częściową lub całkowitą ochroną;
10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej i parkowej, tereny miejskiej zieleni publicznej, przez co rozumie się grunty, na których występują zbiorowiska roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, w szczególności są to parki, ogrody, zieleńce, zieleń na placach, ulicach;
11) **R** – tereny upraw rolnych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
12) **RL** – tereny upraw rolnych z możliwością zalesień, grunty rolnicze, które wskazane są do zalesień;
13) **ZC** – tereny zieleni cmentarnej, w rozumieniu ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
14) **ZD** – tereny ogrodów działkowych w rozumieniu ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych;
15) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych w rozumieniu ustawy Prawo wodne;

16) **S, KG, KZ, KL, KD, KDx** – tereny dróg publicznych, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych;

17) **KU** – tereny usług komunikacyjnych, tereny urządzeń i usług komunikacyjnych, przez co rozumie się grunty, na których wznoszone są stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi i garaże (w tym wielopoziomowe);

18) **KK** – tereny komunikacji kolejowej, przez co rozumie się grunty przeznaczone pod istniejące i projektowane linie i bocznice kolejowe, a także obiekty i budynki kolejowe oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

19) **E, G, W, O, C** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej, przez co rozumie się grunty przeznaczone pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, składowiska odpadów, kotłownie itd.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdz. III.

5. Plansza „Infrastruktura techniczna" stanowi załącznik o charakterze informacyjnym, nie będący integralną częścią planu.

Rozdział II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

1. Ustala się następujące zasady ochrony wartości kulturowych:

1) wyznacza się na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" strefę „A" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego w granicach której obowiązuje:

a) zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,

b) ochrona układu dróg oraz zieleni,

c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz fragmentów (szczególnie wnętrz, placów i ulic);

d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;

e) uzgodnienie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć zabytkowy układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z

właściwymi służbami konserwatorskimi.

2) wyznacza się na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" strefę „E" ochrony ekspozycji, w granicach której obowiązuje:

a) ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,

b) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,

c) zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych lub estetycznych,

3) wyznacza się na rysunku planu " Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" strefę "OW" ochrony archeologicznej, w granicach której obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji inwestycji wymagających szczególnych warunków posadowienia;

b) wstrzymanie prac budowlanych, w razie stwierdzenia reliktów archeologicznych.

2. Prowadzenie prac budowlano-ziemnych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych oraz w obszarze strefy „A" musi zostać poprzedzone przeprowadzeniem badań sondażowo-wykopaliskowych oraz – w razie potrzeby – zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) cały obszar objęty planem podlega ochronie jako obszar chronionego krajobrazu " Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" na podstawie rozporządzenia Nr 63. (Dz. Urz. nr 15 poz.95) Wojewody Kaliskiego z dnia 7 września 1995r.

2) na obszarze chronionego krajobrazu wprowadza się następujące zasady, konieczne do zapewnienia ochrony terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe:

a) ujemne oddziaływanie inwestycji na środowisko przyrodnicze musi zostać ograniczone do działki, na której jest ona realizowana;

b) zakazuje się prowadzenia prac ziemnych naruszających w znaczny i trwały sposób istniejącą rzeźbę terenu;

c) zakazuje się prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;

d) obowiązuje rekultywacja i zagospodarowanie istniejących gruntów zdegradowanych.

3) ustala się strefę ochrony ekosystemów i zrównoważonego rozwoju dla których obowiązują następujące zasady:

a) na terenie strefy obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń

wskazanych w punkcie e;

b) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy siedliskowej, a także modernizację istniejących zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych, pod warunkiem, że nie pogorszą równowagi ekologicznej oraz walorów krajobrazowych;
c) istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być modernizowane i przebudowywane o powierzchnię nie większą niż 10% istniejącej powierzchni użytkowej;
d) zapis lit. c nie obowiązuje dla terenów objętych strefą ochrony ekspozycji „E";
e) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących obsłudze sportu, turystyki i rekreacji oraz stacji bazowych telefonii komórkowej przy ul. Cichej;

4) w zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady :

a) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej i szpalerów drzew wzdłuż ulic i odtwarzanie drzew w miejscach koniecznego ich usunięcia,
b) selektywne zdejmowanie próchniczej warstwy gleb w przypadku prowadzenia prac ziemnych i jej wykorzystanie dla kształtowania terenów zieleni;

5) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące zasady:

a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodnościekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
b) stosowanie na terenach parkingów urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
c) ochrona i wprowadzanie obudowy biologicznej otwartych cieków wodnych,
d) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 15 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,
e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i ścieków do gruntu,
f) wyposażenie wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w kanalizację,
g) składowanie odpadów stałych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;

6) ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku ustalone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz wartości progowe poziomów hałasu w środowisku ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska. Są to:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MU,
d) tereny usług publicznych oznaczone symbolem U1,
e) tereny usług komercyjnych oznaczone symbolem U2,

f) tereny przemysłowe oznaczone symbolem P;

g) tereny wypoczynkowo-rekreacyjne oznaczone symbolem US

7) w zakresie ochrony terenów otwartych ustala się następujące zasady:

a) ochrona gleb, a szczególnie gleb klas III-IV,

b) ochrona zwartych kompleksów rolnych przed ich dalszym rozdrobnieniem;

8) w zakresie gospodarki leśnej ustala się następujące zasady:

a) ścisła ochrona zwartych obszarów leśnych ze względu na ich funkcje ochronne,

b) w lasach ochronnych obowiązuje zachowanie trwałości lasów poprzez:

- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów;
- preferowanie naturalnego odnowienia lasów;
- ograniczanie regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej,
- ustalenie etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
- ograniczanie zrębów zupełnych oraz ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleb i roślinności leśnej,

c) ochrona małych zespołów i zadrzewień ze względu na ich rolę ekologiczną.

§ 8.

Zasady wyznaczania linii zabudowy

1.Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, na których nie zostały wyznaczone linie zabudowy, dla nowych obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości od dróg klasy:

a) S 2/2 - jak w § 11 ust. 3 pkt. 1),

b) KG 1/2 - 15m od projektowanej linii rozgraniczającej,

c) KZ 1/2 - 8m od projektowanej linii rozgraniczającej,

d) KL 1/2 - 6m od projektowanej linii rozgraniczającej,

e) KD - 5m od projektowanej linii rozgraniczającej,

f) KDx - 4m od projektowanej linii rozgraniczającej (dotyczy również lokalizacji zabudowy od granicy działki dróg wewnętrznych).

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach zabudowanych:

a) jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, jednak nie bliżej od krawędzi jezdni, niż określono to w przepisach szczególnych;

b) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego i zachowane są przepisy szczególne.

§ 9.

Zasady podziału i scalania istniejących działek

1. Wydzielenie działki budowlanej winno spełniać warunki zawarte w ustaleniach szczegółowych;

2. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie, jest możliwe pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej.

§ 10.

Zasady ustalania zabudowy na działce budowlanej

1. Przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych.

2. W planie dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy:

a) dla istniejących terenów zabudowanych, na których znajdują się działki z budynkami usytuowanymi w odległości mniejszej niż 3 m ;

b) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18 m ;

3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy nie może kolidować z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami S, KG, KZ, KL, KD, KDx.

2. Poprzez drogi klasy S, KG, KZ realizuje się powiązania zewnętrzne, międzyobszarowe, natomiast poprzez drogi klasy KL, KD, KDx – powiązania wewnętrzne, zapewniając spójność z układem podstawowym miasta.

3. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki modernizacji i budowy:

1) drogi ekspresowe klasy S 2/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w ciągu drogi ekspresowej S na terenach leżących przy tej drodze, przy

lokalizowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić strefy uciążliwości drogi, które wynoszą odpowiednio:

- obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi
  - 50 m dla obiektów jednokondygnacyjnych,
  - 70 m dla obiektów wielokondygnacyjnych
- obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi – 25 m

c) drzewa należy planować poza pasem drogowym z uwagi na wymogi widoczności i ograniczenia skrajni pionowej i poziomej;

2) drogi klasy KG 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi i zgodą zarządcy drogi,

3) drogi klasy KZ 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) drogi klasy KL 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12-15 m,

b) dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) drogi klasy KD 1/2:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,

6) ciągi pieszo-jezdne KDx:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,

b) szerokość ciągu pieszo-jezdnego min. – 5 m,

c) nie dopuszcza się budowy miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających.

4. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się odstępstwa od szerokości, wymienionych w ust. 3. Jednocześnie ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas ulic z określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Korekty linii rozgraniczających drogi klasy KZ, KL, KD, KDx mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:

1) opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian,

2) utrzymania ustalonego w planie przebiegu tras i lokalizacji skrzyżowań,

3) zapewnienia przekrojów poprzecznych dróg o parametrach przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
4) zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania komunikacji zbiorowej,
5) zapewnienia realizacji planowanych ciągów infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
1) wyodrębnia się tereny wydzielonych parkingów, o których mowa w § 36,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów po uzyskaniu zgody zarządcy drogi:
   a) w formie dodatkowych pasów postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas KG, KZ, KL, KD – zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczególnych,
   b) w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających.

7. Dla poszczególnych, wymienionych poniżej kategorii przeznaczenia terenów określonych w ustaleniach planu obowiązuje warunek bilansowania potrzeb parkingowych w granicach działki, wg wskaźników:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 1-2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na jedną działkę,
2) tereny zabudowy wielofunkcyjnej MU – 250 m.p./1000 mieszkańców lub 1 m.p. na 1 mieszkanie, plus 20-30 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
3) tereny usług publicznych U1 – 20-30 m.p./100 użytkowników plus 15-25 m.p./100 zatrudnionych,
4) tereny koncentracji usług komercyjnych U2, - średnio 20-30 m.p./100 użytkowników plus 15-25 m.p./100 zatrudnionych, z wyszczególnieniem:
   a) hotele – 20-50 m.p./100 łóżek, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów,
   b) teatry, kina – 10-25 m.p./100 miejsc,
   c) obiekty handlowe – 20-30 m.p./1000m^2 powierzchni sprzedażowej,
   d) biura, urzędy – 10-20 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej, z wykorzystaniem możliwości realizacji garaży lub parkingów.

8. Urządzeniami uzupełniającymi użytkowanie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KG, KZ, KL, KD i KU, mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
1) ścieżki rowerowe,
2) zatoki i przystanki autobusowe,
3) zieleń o charakterze izolacyjnym,
4) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,

5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
6) obiekty małej architektury.

9.Układ komunikacyjny dopełniają istniejące dojazdy do poszczególnych obiektów. Na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ ustalony w planie może być uzupełniony o dojazdy (drogi wewnętrzne) zapewniające prawidłową obsługę terenu. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pieszych oraz ruchu i postoju pojazdów powinny być dostosowane do potrzeb i nie mniejsze niż 5m.

10. Nie dopuszcza się możliwości wprowadzenia innych niż zaprojektowane wjazdów, zjazdów i skrzyżowań na ulice klasy S;

11. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:

a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruch drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi;
b) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.

§ 12.
Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Na terenie objętym planem wyznacza się:

1) strefę techniczną wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV;
2) strefę techniczną wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV;
3) strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
4) strefę techniczną wzdłuż istniejących lub projektowanych napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV;
5) strefę techniczną wzdłuż istniejących lub projektowanych kablowych linii średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
6) strefę techniczną wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500;
7) odległości podstawowe istniejących stacji gazowych I i II stopnia od obiektów terenowych;
8) odległości podstawowe istniejących gazociągów średniego i niskiego ciśnienia od obiektów terenowych;
9) strefę kontrolowaną projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
10) odległości stacji gazowych od obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

2. Wymiary oraz warunki zagospodarowania stref oraz odległości podstawowe wymienione w punktach od 1) do 9), ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych. Zamieszczono je w aneksie nr 1, w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu.

3. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę,
2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
3) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz sieciowy i ciepło,
4) telekomunikacji,

pod warunkiem, że:

a)ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,

b) nie będą to przedsięwzięcia, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest i może być wymagany, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

4. Ograniczenie, wyszczególnione w ust. 3 lit. b) nie dotyczy instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego, określone w przepisach szczególnych.

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:

1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona z ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV (GPZ Ostrzeszów – Główny Punkt Zasilania), usytuowanej przy ul. Grabowskiej;
2) przez tereny miasta Ostrzeszów przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wpięta do GPZ Ostrzeszów z torami o relacji: GPZ Ostrów Wielkopolski – GPZ Grabów – GPZ Ostrzeszów – GPZ Kępno, wzdłuż linii napowietrznych należy utrzymać strefy techniczne;
3) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy ustanowić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych;
4) na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu”, zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii kablowych i napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych;
5) dopuszczalne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dopuszczalne trasy linii 15 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;

6) możliwe jest lokalizowanie linii kablowych średniego i niskiego napięcia w pasie drogowym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
7) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne, na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej;
8) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,;
9) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy budować w wykonaniu wnętrzowym, jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową, dopuszcza się możliwość budowy i modernizacji również napowietrznych stacji słupowych;
10) rozmiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt. od 2. do 3., ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych i zamieszczono w aneksie nr 1, w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu.

§ 14.

1.Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz ziemny pozostaje istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia zlokalizowana w obrębie Ostrzeszów-Pustkowie, dwie stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia przy ul. Sportowej i Al. Wojska Polskiego oraz sieć gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wyprowadzonych z wymienionych stacji;
2) wzdłuż południowej granicy miasta (poza obszarem opracowania) biegnie tranzytowo gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Odolanów - Szopieniec (017 EG) z odgałęzieniem do w\w SRP I stopnia w obrębie Ostrzeszów-Pustkowie – wzdłuż wymienionego gazociągu i jego odgałęzienia należy utrzymać istniejące strefy techniczne;
3) wokół istniejących stacji gazowych I i II stopnia w Ostrzeszowie należy utrzymać odległości podstawowe stacji gazowych od obiektów terenowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
4) wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać odległości podstawowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe a wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane;

5) na rysunku „Infrastruktura techniczna”, przedstawiono zasady zasilania gazem obszarów objętych planem, zobrazowane orientacyjnym przebiegiem projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, dopuszcza się poprowadzenie gazociągów odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych;
6) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
7) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
8) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt. od 2. do 4., ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych i zamieszczono w aneksie nr 1, w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu;
9) gaz ziemny dla odbiorców przyłączanych do sieci gazowej wg zasad obowiązującego Prawa Energetycznego wykorzystywany będzie do celów komunalnych, grzewczych oraz technologicznych.
10) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z Wielkopolską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział – Zakład Gazowniczy Kalisz.

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej:
1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostają miejskie ujęcia wód podziemnych przy ul. Cichej eksploatowane w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w Warszawie.
2) dla wszystkich studni utrzymuje się aktualne strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej, strefę ochrony sanitarnej pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej,
3) w obszarze zewnętrznym strefy dopuszczalne jest użytkowanie terenu z ograniczeniem nie lokalizowania następujących obiektów:
   a) stacji paliw,
   b) ferm hodowlanych,
   c) wysypisk i wylewisk nieczystości,
   d) magazynów substancji chemicznych, paliw i środków ochrony roślin,
   e) cmentarzy,
   f) innych obiektów, co do których zachodzi podejrzenie potencjalnego zanieczyszczenia wód.

4) w obszarze wewnętrznym strefy obowiązują wszystkie ograniczenia wyszczególnione dla obszaru zewnętrznego a ponadto:
    a) rozszerzanie budownictwa mieszkaniowego – wielo i jednorodzinnego,
    b) wypasanie zwierząt,
    c) lokalizowanie myjni samochodowych,
    d) wykonywanie robót ziemnych innych niż dla celów fundamentowania płytko posadowionych budynków,
    e) stosowania nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin,
    f) urządzanie pryzm kieszonkowych,
    g) budowa ciągów komunikacyjnych – dróg szybkiego ruchu, tras tranzytowych,
    h) wykonywanie wierceń do innych celów niż związane z funkcjonowaniem ujęcia wody,
5) do obszarów infrastruktury wodociągowej w tym ujęć wody konieczne jest zapewnienie niezbędnego dojazdu.
6) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na:
    a) istniejących i projektowanych rurociągach magistralnych,
    b) oraz istniejącej sieci rozdzielczej i projektowanej;
7) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy, objęte niniejszym planem powinny być wyposażone w zbiorcze systemy zaopatrzenia w wodę, zapewniające odbiorcom wymaganą ilość wody, niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
8) na rysunku „Infrastruktura techniczna” przedstawiono projektowane odcinki przewodów wodociągowych, służących do zaopatrzenia w wodę odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę, - dopuszcza się poprowadzenie przewodów wodociągowych innymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych;
9) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
10) ze względów hydraulicznych i użytkowych (w tym zabezpieczenia przeciwpożarowego) zaleca się stosowanie pierścieniowego układu sieci wodociągowej;
11) dopuszczalne trasy sieci wodociągowej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
12) wzdłuż istniejących i projektowanych przewodów wodociągowych należy ustanowić strefy techniczne o szerokościach wynikających z wymagań technicznych COBRTI INSTAL wydanych w miesiącach sierpień – wrzesień 2003 r., których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych i zamieszczono w aneksie nr 1,

w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu;

§ 16.

1. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:

1) na omawianym obszarze generalnie obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej;
2) odprowadzanie ścieków gospodarczo-bytowych z obszaru objętego planem do istniejącego systemu kanalizacji następuje w oparciu o system grawitacyjny poprzez istniejący kolektor końcowy prowadzący do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
3) na rysunku „Infrastruktura techniczna" zaproponowano system kanalizacji na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę, z uzasadnionych powodów technicznych bądź ekonomicznych dopuszcza się inny przebieg sieci kanalizacyjnej;
4) budowa nowych kanałów sanitarnych winna być wyznaczana w trasie powstających miejskich ciągów komunikacyjnych. W innym przypadku konieczne będzie zapewnienie niezbędnego dojazdu do obiektów kanalizacyjnych;
5) budowa sieci kanalizacyjnej na nowych terenach budowlanych powinna być prowadzona generalnie w układzie grawitacyjnym;
6) ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoległej budowy sieci kanalizacyjnej, budowa kanalizacji, (zarówno sanitarnej jak i deszczowej) powinna następować jednocześnie z realizacją sieci wodociągowej;
7) dopuszczalne trasy sieci kanalizacyjnej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
8) postuluje się prowadzenie rozbudowy i modernizacji systemu kanalizacyjnego w oparciu o model matematyczny. Model ten pozwala m.in. na ocenę możliwości przyjęcia ścieków z terenów ościennych, oraz racjonalne wykorzystanie przelewów burzowych dla odciążenia systemu;
9) system odwodnienia projektowanych dróg powinien być każdorazowo, indywidualnie opracowany z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury;
10) tereny dróg i parkingów o trwałej nawierzchni i dużym natężeniu ruchu powinny być wyposażone w kanalizację deszczową, ścieki opadowe mogą być wyprowadzane do odbiornika po podczyszczeniu i po spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych;
11) w celu zmniejszenia ilości odprowadzanych wód opadowych w konkretnych rozwiązaniach projektowych, powinno się stosować możliwie dużą powierzchnię przepuszczalną – np. tzw. zielone parkingi;
12) na terenach zabudowy do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorowej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do:

a) szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych,

13) na terenach zabudowy mieszkaniowej sugeruje się rozważenie możliwości lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu.

13) wzdłuż istniejących i projektowanych przewodów kanalizacyjnych należy ustanowić strefy techniczne o szerokościach wynikających z wymagań technicznych COBRTI INSTAL wydanych w miesiącach sierpień – wrzesień 2003 r., których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych i zamieszczono w aneksie nr 1, w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu.

§ 17.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło sieciowe z Zakładu Energetyki Cieplnej;
2) na rysunku „Infrastruktury technicznej" ustalono projektowany przewód ciepłowniczy łączący odrębne podsystemy w jednolity system ciepłowniczy - dopuszcza się poprowadzenie linii inną trasą, wynikającą ze szczegółowych rozwiązań technicznych;
3) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska - w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu ziemnego, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej;
4) jako działania towarzyszące, celowe jest stworzenie zachęt do ocieplenia istniejących budynków i stosowania ociepleń w nowych budynkach - propagowanie budowy energooszczędnych domów.

§ 18.

1. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:

1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych;
2) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
   a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących - z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków - albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów;
   b) w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego

wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na masztach nadawczych poza terenami zabudowanymi.
4) wokół budowli z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych;
5) dopuszcza się umieszczanie na budynkach, radiowych anten nadawczych, jeżeli:
   a) budynki nie są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków;
   b) nie zostaną przekroczone określone przepisami szczególnymi dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku;
   c) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 3 m, licząc od kalenicy dachu;
6) dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie oznaczonym symbolem W i US przy ul. Cichej;
7) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacji nie mogą kolidować z ustaleniami zawartymi w rozdziale III

2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:

a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
b) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg i ulic dopuszcza się układanie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych,
d) istniejącą sieć teletechniczną w miejscach kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Na etapie projektu budowlanego na powyższe należy opracować projekt techniczny podlegający zatwierdzeniu przez TP Obszar Pionu Sieci w Kaliszu.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19.

Teren zabudowy jednorodzinnej (MN)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami MN ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
2) uzupełniające (dopuszczalne):
   a) nieuciążliwe usługi wbudowane i wolnostojące umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
   b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   c) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,
   d) zieleń ozdobną i rekreacyjną.

2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych przed linią zabudowy;
2) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m^2.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury;
2) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych w zależności od warunków lokalnych;
3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
4) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
5) dokonywanie podziałów geodezyjnych wymaga uprzednio opracowania koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu na aktualnym podkładzie geodezyjnym. Koncepcja ta powinna zawierać:
   a) zasady obsługi komunikacyjnej,
   b) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną ,
   c) zasady kształtowania przestrzeni.

   Koncepcja ta stanowić winna załącznik do wniosku o podział nieruchomości;
6) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
7) co najmniej 20% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
8) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7;
9) minimalna powierzchnia projektowanej działki budowlanej powinna wynosić 5 arów,

10) dla wyznaczonych nowych działek ustala się min. szerokość działki na 20 m;

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

1) dachy nowych budynków należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci max 50^0 przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiadujących działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
2) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 3 kondygnacje, z uwzględnieniem poddasza, jak również powinna być zharmonizowana z sąsiednią zabudową;
3) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2 m licząc od poziomu gruntu w najniżej położonym narożniku budynku;
4) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi, oknami połaciowymi;
5) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;
6) ogrodzenia działek od strony ulic, placów i ogrodów ogólnego użytkowania powinny być ażurowe o wysokości do 1,5 m;
7) jednolite powierzchnie ścian nie mogą przekraczać 200 m^2;
8) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, powiązane w miarę możliwości z frontowym ogrodzeniem posesji;

5. Forma architektoniczna garaży powinna spełniać następujące wymagania:

1) obowiązują garaże wbudowane, garaże wolnostojące oraz dodatkowe stanowisko postojowe na każdej działce;
2) wysokość garaży mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu nie może przekraczać 4,5 m;
3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
4) dachy garaży wolnostojących należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
5) dopuszcza się doświetlenie garaży wolnostojących za pomocą okien połaciowych.

6. Forma architektoniczna budynków gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:

1) wysokość budynku gospodarczego mierzona od środka rzutu budynku do najwyższego punktu nie może przekraczać 4,5 m;
2) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką

pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;

3) dachy budynków gospodarczych należy wznosić jako połacie jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów;

4) dopuszcza się doświetlenie budynków gospodarczych za pomocą okien połaciowych.

7. Wyodrębnia się subkategorię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 – teren zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i wolnostojącej o dużym rozproszeniu - który zagospodarować należy przy zachowaniu następujących warunków:

1) co najmniej 20% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,7;
3) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 10 arów;
4) dla wyznaczonych nowych działek ustala się min. szerokość działki - 18 m;
5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   a) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9,0 m, a ilość kondygnacji 3,
   b) wysokość nowych budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej nie może przekroczyć 4,5m, a w zabudowie zagrodowej 9m;
   c) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2 m licząc od poziomu gruntu w najniżej położonym narożniku budynku.

8. Wyodrębnia się subkategorię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 – bliźniaczej - które zagospodarować należy przy zachowaniu następujących warunków:

1) co najmniej 20% terenu działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,7;
3) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 4,5 ara;
4) dla wyznaczonych nowych działek ustala się minimalną szerokość działki - 18 m;
5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   a) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9,0 m, a ilość kondygnacji 3,
   b) wysokość nowych budynków gospodarczych nie może przekroczyć 4,5m;
   c) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2 m licząc od poziomu gruntu w najniżej położonym narożniku budynku.

9. Wyodrębnia się subkategorię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej, który zagospodarować należy przy zachowaniu następujących warunków:

a) wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może być wyższa niż 3 kondygnacje, z uwzględnieniem poddasza, jak również powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków była równa wysokości najwyższych budynków w sąsiedztwie;
b) wysokość nowych budynków gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 4,5 m;
c) poziom parteru w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych nie może być wyższy niż 1,2 m licząc od poziomu gruntu w najniżej położonym narożniku budynku.

§ 20.

Teren zabudowy wielorodzinnej (MW)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami MW ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,
      c) zieleń ozdobną i rekreacyjną,
      d) zorganizowane, wielopoziomowe garaże i parkingi;
2. W granicach terenów MW obowiązuje zakaz wznoszenia:
   1) wolno stojących obiektów handlowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:
   1) dopuszcza się modernizację i przebudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy;
   2) dopuszcza się dobudowę balkonów, po wcześniejszym opracowaniu koncepcji architektonicznej dla całego zespołu zabudowy a co najmniej całego budynku;
   3) nie dopuszcza się zmiany użytkowania istniejącej zabudowy;
   4) partery budynków mogą być przeznaczane pod usługi, po wcześniejszym opracowaniu koncepcji architektonicznej dla całego budynku;
   5) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
   6) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych;
   7) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wyznaczonych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
   8) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

1) wysokość nowych budynków nie może być większa niż 5 kondygnacji, jak również nie może być wyższa niż 15 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków była równa wysokości budynków sąsiednich lub wysokości większości budynków w sąsiedztwie;
2) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe;
3) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;
4) co najmniej 50% terenu każdego zespołu zabudowy wielorodzinnej należy przeznaczyć na zieleń;
5) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem w kolorystyce dachu budynku mieszkalnego lub zadaszeń nad wejściami do budynków.

5. Forma architektoniczna garaży na terenie MW powinna spełniać następujące wymagania:
1) dla nowej zabudowy obowiązują garaże wbudowane;
2) dla zabudowy istniejącej obowiązują miejsca postojowe w obrębie działki;
3) dopuszcza się również budowę garaży jednopoziomowych lub wielopoziomowych;
4) wysokość garaży wielopoziomowych nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, z możliwością wykorzystania parteru jedynie na nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym i publicznym (administracja);
5) dachy garaży wielopoziomowych należy wznosić jako płaskie lub dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
6) faktura elewacji garaży wielopoziomowych powinna maskować podstawowe przeznaczenie obiektu.

§ 21.

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami MU ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe i usługi;
2) uzupełniające (dopuszczalne):
a) garaże wbudowane do budynków mieszkalnych, bądź w obiektach wolnostojących przeznaczone do użytku własnego (nie dla celów komercyjnych),
b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
c) ulice dojazdowe i miejsca postojowe,

2. W granicach terenów MU obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych;
2) wolno stojących obiektów handlowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU:
   1) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej);
   2) modernizacja, przebudowa, i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z nią związanych, w przypadku obiektów zabytkowych wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
   3) partery budynków oznaczone na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" mogą być wykorzystane pod usługi;
   4) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych;
   5) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
   6) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
   7) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
   8) obowiązuje zakaz zabudowy wjazdów na podwórko, jeżeli uniemożliwi to dojazd służb ratowniczych (straż pożarna, pogotowie);
   9) w przypadku remontu, przebudowy lub nadbudowy budynku znajdującego się na działce, na której usytuowana jest brama wjazdowa uniemożliwiająca przejazd ciężkiego wozu strażackiego obowiązuje jej przebudowa.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 5 kondygnacji, nie może być większa niż 20 m, powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy;
   2) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci max 50° przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
   3) poddasza mogą być doświetlone, za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi oraz oknami połaciowymi od strony ulicy;
   4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;
   5) jednolite powierzchnie ścian nie mogą przekraczać 200 m^2;
   6) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone i wkomponowane za pomocą małej

architektury z otaczającymi obiektami;

5. Forma architektoniczna garaży na terenie MU powinna spełniać następujące wymagania:
   1) obowiązują garaże wbudowane oraz tam, gdzie jest to możliwe dodatkowe stanowisko postojowe na każdej działce;
   2) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
6. Forma architektoniczna elementów małej architektury na terenie MU powinna spełniać następujące wymagania:
   1) elementy małej architektury powinny być wykonane według odrębnego projektu dla całego obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (układu urbanistycznego);
   2) projekt powinien określić:
      a) kolorystykę chodników i ścieżek rowerowych,
      b) materiału, z których wykonane zostaną elementy małej architektury a także chodniki i ścieżki rowerowe,
      c) zakres dopuszczalnych elementów kompozycyjnych umieszczonych na elewacjach frontowych,
      d) materiały, z jakich mają być wykonane nowe okna oraz zasady podziału na kwatery okienne,
      e) wielkości otworów okiennych w parterach i ich relacji w stosunku do całej powierzchni ściany frontowej,
      f) innych elementów istotnych z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym ochroną konserwatorską,
      g) zasady kształtowania reklam.

§ 22.

Teren usług publicznych (U1)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami U1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji publicznej, kultu religijnego, ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego;
   2) uzupełniające (dopuszczalne):
      a) urządzenia sportu i rekreacji,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleń urządzoną o funkcjach rekreacyjnych,
      d) drogi dojazdowe i parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów U1.

2. W granicach terenów U1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
   1) tymczasowych obiektów budowlanych;
   2) wolno stojących obiektów usług komercyjnych i budynków mieszkalnych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów usług publicznych U1:
   1) dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej);
   2) partery budynków mogą być przeznaczane pod usługi o charakterze komercyjnym;
   3) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
   4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oświaty i szkolnictwa wraz z zapleczem dydaktycznym (laboratoria, biblioteki itp.);
   5) co najmniej 20 % terenu działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;
   6) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych;
   7) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie strefy technicznej wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
   8) obowiązują stanowiska postojowe wg standardu określonego w § 11;
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   1) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien połaciowych;
   2) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;
   3) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem w kolorystyce dachu budynku głównego.
5. Wyodrębnia się subkategorię terenów zabudowy usług publicznych U1K – teren zabudowy usług publicznych kultu religijnego i ustala dla niej szczególne warunki zagospodarowania:
   1) nie dopuszcza się zmiany użytkowania istniejącej zabudowy;
   2) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej podkreślających charakter miejsca;
   3) ewentualne zmiany kształtu i formy architektonicznej budowli oznaczona na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu” jako obiekty zabytkowe wymagają wytycznych konserwatorskich;
   4) wymagany jest duży udział zieleni o charakterze dekoracyjnym;
   5) ogrodzenia powinny być kształtowane przy spełnieniu poniższych warunków:
      a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych za wyjątkiem kamienia i cegły nietynkowanej;
      b) ogrodzenia posesji nie mogą być wykonane z tworzyw sztucznych;

c) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia 2 m;
d) uzupełnieniem ogrodzeń od strony ciągów komunikacyjnych może być żywopłot;
e) kolorystyka ogrodzeń w kolorach naturalnych;
f) w przypadku wykonania ogrodzeń z drewna lub kamienia obowiązuje zachowanie kolorów naturalnych.

§ 23.

Tereny koncentracji usług komercyjnych (U2)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami U2 ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod obiekty i urządzenia umożliwiające realizację nieuciążliwych przedsięwzięć komercyjnych;
2) uzupełniające:
a) zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych;
b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
c) targowiska;
d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
e) ulice dojazdowe, parkingi, garaże podziemne i wbudowane;
f) ciągi piesze i rowerowe;
g) zieleń urządzoną.

2. W granicach terenów U2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
1) tymczasowych obiektów budowlanych;
2) sklepów o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2.

3. Warunkiem realizacji wszystkich inwestycji jest wykazanie nieuciążliwości ich potencjalnego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów koncentracji usług U2:
1) dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej);
2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
4) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych;

5) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
6) miejsca gromadzenia odpadów powinny być zlokalizowane od strony podwórka, wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleń.

5. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 4 kondygnacje, z uwzględnieniem poddasza;
2) dachy nowych budynków należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia max 50º;
3) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien połaciowych;
4) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;

6. Forma architektoniczna garaży na terenie U2 powinna spełniać następujące wymagania:
1) obowiązują stanowiska postojowe według standardu określonego w § 11;
2) obowiązują garaże wbudowane i podziemne oraz dodatkowe stanowiska postojowe na każdej działce;
3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

§ 24.

Tereny koncentracji usług komercyjnych (U3)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami U3 ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod obiekty i urządzenia targowe;
2) uzupełniające:
a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
b) ulice dojazdowe, parkingi, garaże podziemne i wbudowane;
c) ciągi piesze i rowerowe;
d) zieleń urządzoną.

2.W granicach terenów U3 obowiązuje zakaz wznoszenia:
1) otwartych placów składowych;
2) sklepów o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2.

3. Warunkiem realizacji wszystkich inwestycji jest wykazanie nieuciążliwości ich potencjalnego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wszystkich kategorii terenów koncentracji usług U3:

1) obiekty usługowe w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej powinny nawiązywać gabarytem budynków do istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
3) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
4) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych;
5) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni;
6) miejsca gromadzenia odpadów powinny być, wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleń.

5. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 3 kondygnacje, z uwzględnieniem poddasza, jak również powinna być dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy, tak aby wysokość nowych budynków była równa wysokości najwyższych budynków w sąsiedztwie;
2) dachy nowych budynków należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe, przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów innych budynków na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
3) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien połaciowych;
4) kolorystyka materiałów wykończeniowych pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;

6. Forma architektoniczna garaży na terenie U3 powinna spełniać następujące wymagania:
1) obowiązują stanowiska postojowe według standardu określonego w § 8;
2) obowiązują garaże wbudowane i podziemne oraz dodatkowe stanowiska postojowe na każdej działce;
3) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

§ 25.

Tereny usług sportu i rekreacji (US)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami US ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe:
a) urządzenia i obiekty sportowe,
b) obiekty wypoczynkowe – hotele, hostele, pensjonaty,

c) urządzenia i obiekty o charakterze turystycznym,
d) obiekty gastronomiczne, restauracje;

2) uzupełniające:
a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
b) ciągi piesze na obrzeżach terenu,
c) zieleń urządzoną.

2.W granicach terenów US obowiązuje zakaz wznoszenia:
1) otwartych placów składowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US:
1) dopuszcza się modernizację i przebudowe istniejącej zabudowy zmierzającą do podniesienia standardu świadczonych usług;
2) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
3) na terenie przy ul. Cichej dopuszcza się lokalizację bazowych stacji telefonii komórkowej,
4) nakazuje się zachowanie istniejących zwartych kompleksów zieleni;
5) obowiązuje zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanu;
5) obowiązuje poprawa estetyki obiektów już istniejących;
6) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleń;
7) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych;
8) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
9) realizacja obiektów i urządzeń sportowych musi być powiązana z budową miejsc parkingowych według standardu określonego w § 11;
10) dokonywanie podziałów geodezyjnych wymaga uprzednio opracowania koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu na aktualnym podkładzie geodezyjnym , która powinna zawierać:
a) zasady obsługi komunikacyjnej,
b) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną ,
c) zasady kształtowania przestrzeni.

Koncepcja ta stanowić winna załącznik do wniosku o podział nieruchomości.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 3 kondygnacje;
2) dachy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi należy wznosić jako płaskie, dwuspadowe

lub czterospadowe, o kącie nachylenia max 50° przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów innych budynków na sąsiadujących działkach i dla kontynuacji przeważającej formy dachów;

3) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi lub oknami połaciowymi;
4) kolorystyka materiałów wykończeniowych pokrycie dachu w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;

5. Forma architektoniczna garaży i ogrodzeń posesji powinna spełniać następujące wymagania:

1) obowiązują garaże wbudowane oraz stanowiska postojowe w obrębie terenów US;
2) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce;
3) od strony ulic i placów obowiązują ażurowe ogrodzenia działki ;
4) elementem uzupełniającym ogrodzenia może być żywopłot.

§ 26.

Tereny produkcyjne (P)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami P ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:
   a) budynki i hale produkcyjne,
   b) budynki administracyjne, magazyny i składy służące działalności produkcyjnej,
   c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   d) obiekty komercyjne typu hurtownie, biura;
2) uzupełniające:
   a) stacje paliw,
   b) parkingi, miejsca postojowe,
   c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   d) zieleń urządzona i izolacyjna,
   e) obiekty małej architektury.

2.W granicach terenów P obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) obiektów mieszkalnych;

3. Warunkiem realizacji wszystkich inwestycji również szczególnie szkodliwych jest wykazanie nieuciążliwości ich potencjalnego oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów produkcyjnych P:

1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
2) istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze mogą być modernizowane i rozbudowane o powierzchnię nie większą niż 40% istniejącej powierzchni użytkowej;
3) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
4) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej, w szczególności do ogólnomiejskiego systemu odprowadzenia ścieków, w tym wód opadowych.

5. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
1) wysokość nowych budynków - nie będących obiektami produkcyjnymi, jak budynki biurowe, administracyjne, składy, magazyny - nie może być większa niż 15m;
2) poddasza mogą być doświetlone za pomocą okien połaciowych;

6. Forma architektoniczna ogrodzeń posesji od strony ulic, dróg, placów i parków powinna spełniać następujące wymagania:
1) obowiązują ogrodzenia ażurowe .

§ 27.

Tereny lasów (ZL)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami ZL ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod lasy;
2) uzupełniające:
a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej,
b) ścieżki piesze,
c) ścieżki rowerowe,
d) urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

2. W granicach terenów ZL obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych poza wymienionymi w ust. 1 pkt. 2.

§ 28.

Tereny lasów ochronnych (ZN)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami ZN ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod lasy ochronne;
2) uzupełniające:
a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej;
b) ścieżki piesze i rowerowe;

c) urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

2. W granicach terenów ZN obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych poza wymienionymi w ust 1 pkt. 2.

§ 29.

Tereny zieleni urządzonej (ZP)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami ZP ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:
   a) parki;
   b) ogrody;
   c) uprawy rolne;
   d) murawy;
   e) zadrzewienia, zakrzewienia;
   f) ciągi spacerowe, aleje;
   g) place zabaw, boiska;
   h) ścieżki rowerowe.
2) uzupełniające :
   a) obiekty i urządzenia sanitarne,
   b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZP,
   c) obiekty małej architektury.

2. W granicach terenów ZP obowiązuje zakaz wznoszenia:
1) obiektów budowlanych;
2) wolno stojących obiektów handlowych, w tym kioski;
3) obiektów mieszkalnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni publicznej ZP:
1) zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych;
2) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia;
3) zabezpiecza się teren pod realizację ciągu rowerowego wzdłuż terenów przylegającego do ulic, parametry techniczne i przekroje poprzeczne ścieżek powinny być zgodne z Rozporządzeniem Min. Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
4) dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej);

5) podłoże stanowiska postojowego powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwijanie zieleni trawiastej, .

§ 30.

Tereny upraw rolnych (R)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami R – tereny upraw rolnych, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) pola uprawne,
   b) łąki,
   c) pastwiska,
   d) ogrody i sady.
2) przeznaczenie uzupełniające pod podziemne i naziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem R.

2. W granicach terenów R obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów upraw rolnych R:

1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów turystycznych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi oraz zbiorników wodnych;
2) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
3) istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowana o powierzchnię nie większą niż 50% istniejącej powierzchni użytkowej;
4) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych.

§ 31.

Tereny upraw rolnych z możliwością zalesień (RL)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami RL – tereny upraw rolnych z możliwością zalesień, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) pola uprawne,
   b) łąki,
   c) pastwiska,
   d) ogrody i sady,
   e) lasy;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej,
   b) urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych,

c) ścieżki rowerowe i ciągi turystyczne.

2. W granicach terenów RL obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejącej zabudowy (w tym mieszkaniowej);

4. Na terenach upraw rolnych z możliwością zalesień RL ustala się wprowadzanie zadrzewień śródpolnych oraz zakaz likwidacji istniejących zadrzewień.

§ 32.

Tereny zieleni cmentarnej (ZC)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami ZC ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) groby,

b) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,

c) zieleń towarzysząca,

d) obiekty kultu religijnego,

e) obiekty administracji i obsługi gospodarczej cmentarza,

f) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze cmentarza,

g) obiekty małej architektury;

2) uzupełniające:

a) urządzenia sanitarne,

b) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZC.

2. W granicach terenów ZC obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów z wyjątkiem wymienionych w ust. 1.

§ 33.

Tereny ogrodów działkowych (ZD)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami ZD ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod ogrody działkowe,

2) uzupełniające:

a) obiekty administracji i obsługi gospodarczej ogrodów działkowych

b) urządzenia sanitarne,

c) podziemne sieci infrastrukturalne, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZD,

d) obiekty małej architektury.

2. W granicach terenów ZD obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) wolno stojących obiektów handlowych, w tym kiosków;
2) obiektów mieszkalnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni publicznej ZD:

1) zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych;
2) zakaz podziału nieruchomości;
3) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia;

§ 34.

Tereny wód powierzchniowych (WS)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami WS ustala się następujące przeznaczenie pod wody powierzchniowe.

2. W granicach terenów WS obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.

§ 35.

Tereny tras komunikacyjnych (S, KG, KZ, KL, KD, KDx)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami S, KG, KZ, KL, KD, KDx ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:
   a) jezdnie ulic,
   b) pasy postojowe,
   c) chodniki,
   d) zieleń drogowa,
   e) urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
   f) oświetlenie,
2) uzupełniające:
   a) podziemne sieci infrastrukturalne,
   b) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń i usług komunikacyjnych S, KG, KZ, KL, KD, KDx:

1) zakaz wprowadzania dodatkowych wjazdów i zjazdów na drogi S, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wprowadzenie nowych wjazdów za zgodą zarządcy drogi;
2) stosowanie w miarę dostępności terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach KG, KZ, KL, przy czym miejsca postojowe należy organizować

w układzie prostopadłym lub równoległym do jezdni;

3) zabezpieczenie miejsc na przystanki komunikacji zbiorowej na drogach KG, KZ i KL;
4) nasadzenie zieleni ochronnej (krzewów) wzdłuż dróg klasy S, KG, KZ i KL;

§ 36.

Tereny urządzeń i usług komunikacyjnych (KU)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami KU ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:
   a) miejsca parkingowe,
   b) garaże,
   c) stacje paliw z zapleczem handlowo-gastronomicznym;
2) uzupełniające:
   a) urządzenia sanitarne,
   b) podziemne sieci infrastrukturalne,
   c) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń i usług komunikacyjnych KU:

1) dozwala się realizację parkingów jedno- i wielopoziomowych, garaży indywidualnych i zbiorowych jako jednego lub zespołu obiektów o jednolitym charakterze architektury;
2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
3) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu.

3. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

1) wysokość budynków powinna być dostosowana do ich funkcji;
2) dachy nowych budynków należy wznosić przy uwzględnieniu ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiadujących działkach dla kontynuacji przeważającej formy dachów;
3) kolorystyka materiałów wykończeniowych pokrycia dachów w gamie barw od czerwonej do brązowej, wykończenie elewacji w kolorach pastelowych;

§ 37.

Tereny komunikacji kolejowej (KK)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami KK ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) istniejące i projektowane linie i bocznice kolejowe,
b) obiekty i budynki kolejowe,
c) kolejowa infrastruktura techniczna;

2) uzupełniające:
a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
b) usługi na terenie kolejowym między ul. Powstańców Wlkp., a ul. Kolejową oraz drogi dojazdowe i parkingi do obsługi wyznaczonych terenów.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

§ 38.

Tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (E)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami E ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej;
2) uzupełniające pod zieleń.

2. W granicach terenów E zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 39.

Tereny urządzeń infrastruktury gazowej (G)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami G ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod sieci, urządzenia i budynki infrastruktury gazowej;
2) uzupełniające pod zieleń.

2. W granicach terenów G zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 40.

Tereny urządzeń infrastruktury wodociągowej (W)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami W ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod sieci, urządzenia i budynki infrastruktury wodociągowej;
2) uzupełniające pod zieleń oraz obiekty bazowej telefonii komórkowej przy ul. Cichej.

2. W granicach terenów W zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 41.

Tereny urządzeń infrastruktury ciepłowniczej (C)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami C ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod sieci, urządzenia i budynki infrastruktury ciepłowniczej;
2) uzupełniające pod zieleń.

2. W granicach terenów C zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

§ 42.

Tereny urządzeń infrastruktury gospodarowania odpadami (O)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu" symbolami **O** ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe pod sieci, urządzenia i budynki infrastruktury gospodarowania odpadami;
2) uzupełniające pod zieleń.

2. W granicach terenów **O** zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 43.

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:
1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN, MW, MU, U2, P – 30%,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu US, U1, U3, KU, S, KG, KZ, KL, KD, KDx, KK, ZC, ZL, ZD, ZN, ZP, R, RL, WS, – 1%.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 45.

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

Załącznik nr....do Uchwały Nr...../...../2005
Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 roku
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrzeszów

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich inwestowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Ostrzeszowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie zobowiązującymi przepisami, w tym, między innymi, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się procesem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.
3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zmianami), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Gminy p.t.: „Wieloletni Plan Inwestycyjny”,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta ustala się w uchwale budżetowej,
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej zwanym „ Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 4.

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 ze zmianami)

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/220/2005

Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 ze zmianami) rada Miejska Ostrzeszów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta za wyjątkiem terenów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgłoszono 70 uwag w tym jedna uwaga nie dotyczyła terenu objętego projektem planu oraz trzy uwagi złożono po terminie.

Po rozpatrzeniu uwag przez Burmistrza Miasta i Gminy zgodnie z art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 ze zmianami)

- pozytywnie rozpatrzono uwagi o numerach: 1,2, 3, 6,7, 13, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 61 ;
- częściowo uwzględniono uwagi o numerach: 17, 46, 48, 58, 59, 60, 62;
- odrzucono uwagi o numerach: 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 21, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 51, 52, 53, 54, 55, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 , jako nie znajdujące uzasadnienia w przepisach powszechnie obowiązujących lub wykraczających poza kompetencje wnioskodawców.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXV/220/2005

Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej z dnia 12 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa przystąpiono do opracowania w/w projektu planu. Tryb postępowania został przeprowadzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 ze zmianami). Przed opracowaniem ostatecznej wersji projektu planu wykonano szereg jego koncepcji, które były omawiane na posiedzeniach branżowej komisji Rady Miejskiej - Komisji Rozwoju i Planowania. Po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu wpłynęło w wyznaczonym terminie tj. do 21 kwietnia 2004 r. 56 wniosków oraz po terminie jeden wniosek.

Zgodnie z art.17 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski w ustawowym terminie (w dokumentacji planistycznej: *Postanowienie nr 1 Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów z dnia 10 maja 2004r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa*).

Po rozpatrzeniu wniosków przygotowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko , uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Zgodnie z art.17 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu.

Po przeprowadzonym uzgadnianiu i opiniowaniu planu dokonano niezbędnej korekty w projekcie planu i wyłożono do publicznego wglądu.

Zgodnie z art.17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w trakcie wyłożenia) w dniu 3 lutego 2005 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wnioski zgłaszane podczas dyskusji dotyczyły głównie przebiegu projektowanych dróg, zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy, część obecnych wnioskowała za bardziej szczegółowymi ustaleniami a część obecnych wnioskowała za wprowadzeniem bardziej ogólnych ustaleń w uchwale.

Zgodnie z art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz rozpatrzył uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w ustawowym terminie (w dokumentacji planistycznej: *Postanowienie nr 2 Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów z dnia 11 marca 2004r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa*).

Po uwzględnieniu części uwag dokonano korekty w projekcie planu. Uwagi i ich rozstrzygnięcie zostało omówione na posiedzeniu Komisji branżowych Rady Miejskiej w dniu 18 kwietnia 2005r.. Komisje pozytywnie zaopiniowały sposób rozpatrzenia uwag przedstawiony przez Burmistrza.
Uchwalony plan realizuje cele określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa" oraz umożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych ustaleniami planu.