Uchwała nr XIV/84/2011
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 20 października 2011 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulic: 1-go Maja, Leśnej, al. Wojska Polskiego i Zamkowej

na podstawie:
art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku **o samorządzie gminnym** (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz.U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także w związku z **uchwałą nr XXX/229/2009** Rady Miejskiej Ostrzeszowa z dnia 10 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulic: 1-go Maja, Leśnej, al. Wojska Polskiego i Zamkowej **po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszów** ze zmianą uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zgodnie z **uchwałą nr XXX/229/2009** Rady Miejskiej Ostrzeszowa z dnia 10 września 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulic: 1-go Maja, Leśnej, al. Wojska Polskiego i Zamkowej, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XXXVII/270/2002 Rady Miejskiej Ostrzeszowa z dnia 25 kwietnia 2002 r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, zawarty w granicach określonych na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:
1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1.Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) ***uchwale*** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
2) ***rysunku planu*** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3) ***przeznaczeniu podstawowym*** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
4) ***przeznaczeniu uzupełniającym*** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu, określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
5) ***terenie*** – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
6) ***linii rozgraniczającej*** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania /funkcji/ lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,
7) ***nieprzekraczalnej linii zabudowy*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
8) ***pasie ochronnym*** – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,

9) ***nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usług*** – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
10) ***uciążliwości dla środowiska*** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
11) ***strefie uciążliwości drogi KDGP*** – należy przez to rozumieć teren o zasięgu min. 100,00 m (wg Raportu oddziaływania na środowisko), w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
12) ***reklamie*** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną, bądź znakiem w rozumieniu przepisów dot. znaków i sygnałów,
13) ***szyldzie*** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy i ich siedzib w miejscu wykonywania działalności,
14) ***zieleni izolacyjnej*** – pas drzew lub krzewów ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów, o szerokości min. 5,0 m z czego min. 50 % muszą stanowić gatunki zimozielone przystosowane do warunków środowiska zurbanizowanego,
15) ***przepisach szczególnych i odrębnych*** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w dalszej części uchwały;
5) granica strefy uciążliwości drogi krajowej nr 11 – KDGP;
6) strefa ochrony archeologicznej;
7) symbole określające przeznaczenie terenów.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
3) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U;
4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
5) teren parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
6) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
7) teren drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP;
8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się:
   a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
   b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy oraz dostosowanie gabarytów planowanej zabudowy do otaczającego krajobrazu i skali miasta,
   c) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w stosunku do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów

wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w istniejące zagospodarowanie,

d) nakaz lokalizacji nowej zabudowy, rozbudowywanych części budynków wg nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w dalszej części niniejszej uchwały,

e) nakaz otoczenia projektowanych zakładów produkcyjnych, baz i składów szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami;

3) w stosunku do nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian oraz pokryć dachowych w kolorach nawiązujących do zabudowy sąsiedniej w danej jednostce oznaczonej na rysunku planu MN;

4) ustala się warunki lokalizacji reklam i szyldów:

a) przy lokalizacji i kształcie reklam ustala się zakaz wprowadzania dysharmonii wizualnej w przestrzeni. Płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów projektowanego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie,

b) zakaz lokalizacji reklam przesłaniających istotne elementy budynków np. okna, portale i inne lub więcej niż 20% elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz 30% elewacji frontowych pozostałych budynków,

c) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na terenie oznaczonym symbolem KDGP,

d) dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych:

- o powierzchni powyżej 1,5 m^2 wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U, P/U, MN/U, KP,
- o powierzchni do 1,5 m^2 wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem MN, KDD,

e) szyldy nie mogą przekroczyć łącznej powierzchni 1,0 m^2;

5) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:

a) zakaz budowy ogrodzeń frontowych z betonowych elementów prefabrykowanych,

b) dla działek od strony terenów dróg publicznych ustala się wysokość ogrodzenia: do 1,5 m, w tym powyżej wysokości 0,5 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,

c) w stosunku do pozostałych ogrodzeń wysokość do 1,8 m, w tym ogrodzenia w min. 50% ażurowe,

d) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na granicy działek, w szczególności pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu;

6) na terenie objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę;

7) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" – obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;

2) ustala się nakaz:

a) przestrzegania ustaleń zawartych w Rozporządzeniu nr 10/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody z utworów czwartorzędowych w Ostrzeszowie, powiat Ostrzeszowski w Województwie Wielkopolskim (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 154 poz. 3689),

b) nakaz termoizolacji nowo wybudowanych budynków,

c) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz rozwiązań technicznych np. ekranów akustycznych, przegród o wysokiej izolacyjności i innych od terenów dróg oraz terenów oznaczonych symbolem P/U, KP neutralizujących ich negatywny wpływ na przyległy teren, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,

d) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U, w szczególności sąsiadujących z istniejącymi ulicami oraz terenami oznaczonymi P/U, KP należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych zgodnie z przepisami

odrębnymi (np. ekrany i obudowy dźwiękochłonne, ściany zieleni o ww. przeznaczeniu, montaż okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej szczególnie w ścianach frontowych budynków),
   e) zastosowania do celów grzewczych i technologicznych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii np. energia słoneczna itp.,
   f) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby miejskie i zgodnie z przepisami odrębnymi,
   g) ograniczenia wycinki drzew do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu, w szczególności na terenach oznaczonych symbolem ZP, MN, MN/U;
3) ustala się zakaz:
   a) lokalizacji nowych obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, w tym dot. inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi),
   b) lokalizacji obiektów skupu odpadów i złomu, skupu żywych zwierząt,
   c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych,
   d) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych/materiałów pylących i emitujących odór;
4) preferuje się w budynkach zlokalizowanych wzdłuż ulic montaż okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej szczególnie w ścianach frontowych budynków;
5) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z miejskim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów,
   b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   c) sposób magazynowania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
6) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych, w szczególności w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2003 nr 192 poz. 1883);
7) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. W granicach planu ustala się następującą zasadę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: podczas prac ziemnych w strefie ochrony archeologicznej ustala się nadzór archeologiczny na zasadach i w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy, w tym wskaźników intensywności zabudowy linii zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i ich sposób realizacji i gabaryty obiektów :

1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie nowych budynków do aktualnego zagospodarowania terenu w celu stworzenia urbanistycznej i funkcjonalnej ciągłości przestrzeni,
   b) obowiązek jednorodnego kształtowania architektury budynków mieszkalnych w danym kwartale oraz zharmonizowania z istniejącymi budynkami,
   c) realizację budynków mieszkalnych jako wolnostojące i bliźniacze zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały,

d) przy modernizacjach i realizacji nowego zainwestowania ustala się stosowanie rozwiązań przyjaznych dla osób niepełnosprawnych,
e) należy stosować ustalenia zawarte w §7 oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;

2) ustala się nieprzekraczalne **linie zabudowy** dla nowych budynków zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały:
a) od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDGP w odległości 10,0 m dla terenu oznaczonego symbolem U, z zastrzeżeniem § 21 pkt 4,
b) od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KDD w odległości 6,0 m dla terenu oznaczonego symbolem U oraz 1.MN, z zastrzeżeniem § 18 pkt 5 i § 21 pkt 4,
c) w stosunku do ulicy Leśnej:
– od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości 10,0 m dla terenu oznaczonego symbolem U z zastrzeżeniem § 21 pkt 4,
– od linii rozgraniczającej ulicę w odległości 10,0 m dla terenów oznaczonych symbolem 1. MN, z zastrzeżeniem § 18 pkt 5,
– od linii rozgraniczającej ulicę w odległości 15,0 m dla terenów oznaczonych symbolem P/U, 2.MN, 1.MN/U, 3.MN,
d) od linii rozgraniczającej ulicę 1 Maja w odległości 5,0 m dla terenów oznaczonych symbolem 3. MN, 2.MN/U,
e) w stosunku do ulicy Zamkowej:
– od linii rozgraniczającej ulicę w odległości 10,0 m dla terenów oznaczonych symbolem U, 1.MN, KP, z zastrzeżeniem § 18 pkt 5 i § 21 pkt 4,
– od linii rozgraniczającej ulicę w odległości 30,0 m dla terenów oznaczonych symbolem P/U;

3) określone w pkt 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;

4) ustala się maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy**, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
a) ZP – 10% powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
b) MN – 40% powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
c) MN/U – 60% powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
d) KP – 70 % powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
e) U i P/U – 80 % powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych;

5) ustala się minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie** czynnej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
a) ZP – 80% powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
b) MN – 50% powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
c) MN/U – 30% powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
d) KP – 20 % powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych,
e) U i P/U – 10 % powierzchni każdej działki budowlanej w granicach ewidencyjnych;

6) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających oraz minimalna liczba miejsc postojowych i ich sposób realizacji zgodnie z §15 pkt 5.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) ustala się nakaz zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami i właściwych rozwiązań technicznych gospodarowania wodami;

2) wydziela się pasy terenu ochronnego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5 m od skrajnego przewodu linii w obie strony. W pasie ochronnym linii nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) w przypadku przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznej na kablowe, przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z ustaleń dla pasa ochronnego linii; skutkuje to dopuszczeniem zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

4) ustala się bezwzględny nakaz przestrzegania ustaleń dla strefy ochronnej ujęcia wody z utworów czwartorzędowych w Ostrzeszowie zgodnie z § 8 pkt 2 lit. a);

5) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione poniżej:

1) dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, na obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się wydzielenie także innych (niż określono w pkt 1), nowych granic nieruchomości przy zastosowaniu następujących zasad:
   a) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych ulic z tolerancją do 20%,
   b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a poprzez:
      – drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, na zasadach zgodnie z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały,
      – ciągi pieszo-jezdne o szerokości min. 4,0 m oraz służebności gruntowe (nie wyznaczone na rysunku planu),
   c) minimalna powierzchnia, z tolerancją do 10%, nowo wydzielonej działki dla zabudowy:
      – mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m^2,
      – mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500 m^2,
      – usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1000 m^2;
3) w przypadku dokonywania podziału działki na inne cele niż związane z wydzielaniem terenów dla dróg/ulic publicznych lub elementów infrastruktury technicznej, powierzchnia określona w lit. c dotyczy także minimalnej powierzchni działki z istniejącym zagospodarowaniem, którą się zachowuje;
4) minimalna szerokość frontu działki, z tolerancją do 10%, dla nowej zabudowy:
   – mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 20 m,
   – mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 10 m;
5) dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów gruntów w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu tym samym symbolem literowym oraz w obrębie ulic oraz pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich, tzn. uniemożliwi ich zabudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu albo ograniczy prawidłowy dostęp do nich.

§ 14. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, określone w innych regulacjach niniejszej uchwały i przepisach odrębnych.

§ 15. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP – określa się następujące ustalenia:
   a) nakazuje się zachowanie szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
   b) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów,
   c) dopuszcza się modernizację istniejącej drogi;

2) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD określa się następujące ustalenia:
   a) nakazuje się:
      – zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających,
      – utwardzenie nawierzchni zjazdów w obrębie pasa drogowego oraz utwardzenie poboczy,
      – lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniające warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

b) zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych,
c) dopuszcza się modernizację istniejącej drogi;

3) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, o których mowa w §13 obowiązują następujące ustalenia:
   a) szerokość pasa drogowego 10,0 m lub dostosowana do wymagań wynikających z przewidywanego ruchu pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zakazuje się stosowania do utwardzenia drogi materiałów pylących,
   c) nakazuje się realizację jezdni o szerokości min. 5 m,
   d) dopuszcza się:
   – realizację niezbędnej infrastruktury technicznej,
   – budowę i utwardzenie dróg wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia drogi;
   – lokalizację małej architektury, infrastruktury technicznej w pasie drogi, pod warunkiem, że będą spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;

4) obowiązują pozostałe zasady zagospodarowania zawarte w pozostałych regulacjach niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;

5) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz ustalenia dotyczące miejsc postojowych:
   a) w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe dla 1 mieszkania, segmentu, budynku mieszkalnego,
   b) w odniesieniu do lokali (w obiektach) i obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych oraz min. 1 miejsce postojowe plus 5% wyliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przeznaczyć dla niepełnosprawnych,
   c) w odniesieniu do powierzchni lokali (w obiektach) i obiektów handlowych lub usługowych – min. 3 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej (w tym min. 1 miejsce postojowe plus 10% wyliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przeznaczyć dla niepełnosprawnych) oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym na każde następne rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   d) przy obiektach działalności gospodarczych należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
   e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:
      – jednopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach na terenach MN, MN/U, U,
      – jednopoziomowe jako budynki garażowe na terenie KP,
      – jedno- i dwupoziomowe na terenie P/U;

.

6) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
   a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
      – sieci wodociągowej,
      – sieci kanalizacji sanitarnej,
      – sieci kanalizacji deszczowej,
      – sieci energetycznej – skablowanej,
      – sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb,
   b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
   c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg/ulic publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się, za zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej,

e) dopuszcza się:
   - przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty,
   - organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych dopuszcza się czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią,

f) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz – w miarę możliwości – unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie. Na terenach, które zostaną wyposażone w system kanalizacji, ustala się nakaz podłączenia wszystkich obiektów, w których mogą powstać ścieki, do tej kanalizacji,

c) nakaz odprowadzenia do kanalizacji, o której mowa w lit. b), ścieków przemysłowych, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci oraz spełnieniu wymagań przewidzianych przepisami prawa,

d) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych") nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

e) ustala się nakaz odpowiedniego oczyszczenia wód opadowych, o których mowa w lit. d) oraz w pozostałych przypadkach przewidzianych przepisami prawa i odprowadzenia ich do odpowiedniej kanalizacji,

f) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,

g) docelowo należy skablować istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV,

h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,

i) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci gazowych,

j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,

l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 5,

m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji określą właściwi zarządcy mediów odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 16. Na obszarze planu obowiązuje następujące ustalenie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, zainwestowania i użytkowania terenu do czasu zagospodarowania go zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 17. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.), w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych w planie U; P/U; KP;
2) 20% dla terenów oznaczonych w planie MN; MN/U;
3) 1% dla terenów oznaczonych w planie ZP; KDD; KDGP.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolnostojące;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca;
3) realizację:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako budynki wolnostojące,
   b) pozostałej zabudowy jako budynki wolnostojące lub jako funkcje wbudowane,
   c) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
5) lokalizację nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości drogi KDGP dopuszcza się pod warunkiem wykonania przez inwestorów zabezpieczeń, o których mowa w § 8 pkt 2 lit d;
6) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu;
7) dopuszcza się rozbudowę, w tym nadbudowę istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
9) wysokość pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższych niż 5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
10) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
11) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem;
12) dachy budynków mieszkalnych dwu- i wielospadowe, o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
13) dachy pozostałych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5^0 do 15^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
14) obowiązuje:
   a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
d) zachowanie bezpiecznych odległości od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, a lokalizacje wszelkich obiektów w pasie ochronnym linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
e) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych, w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 19. Na obszarach oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.**MN** oraz **3.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolnostojące lub bliźniacze;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
4) realizację:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako budynki wolnostojące i bliźniacze,
   b) zabudowy bliźniaczej wyłącznie od strony ulicy 1-go Maja,
   c) pozostałej zabudowy jako budynki wolnostojące lub jako funkcje wbudowane,
   d) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne,
5) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu nakaz, aby zabudowę bliźniaczą tworzyły wyłącznie budynki o jednolitej formie zewnętrznej, o jednakowej wysokości, formie dachu, zastosowanych materiałach wykończeniowych i kolorystyce,
6) dopuszcza się rozbudowę, w tym nadbudowę istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
8) wysokość pozostałych budynków w tym budynków garażowo – gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
9) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
10) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem;
11) dachy budynków mieszkalnych płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 20^0 oraz dwu- i wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
12) dachy pozostałych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5^0 do 15^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
13) obowiązuje:
   a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   c) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   d) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 20. Na obszarach oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.MN/U** oraz **2.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży);
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i

obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
4) realizację:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako budynki wolnostojące,
   b) pozostałej zabudowy jako budynki wolnostojące lub jako funkcje wbudowane,
   c) budynków jako jedno- i wielofunkcyjne,
5) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu;
6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
7) preferuje się wyeksponowanie głównych obszarów wejściowych do obiektów usługowych poprzez staranne ułożenie posadzki, elementy małej architektury, odpowiednie oświetlenie i zieleń urządzoną,
8) dopuszcza się rozbudowę, w tym nadbudowę istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
9) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
10) wysokość pozostałych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
11) zasada, o której mowa w pkt 10 nie dotyczy wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami) – dla tych obiektów dopuszcza się wysokość maks. 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;
12) ustalenia pkt 11 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
13) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem;
14) dachy budynków mieszkalnych dwu- i wielospadowe, o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
15) dachy pozostałych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5^0 do 15^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
16) obowiązuje:
   a) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   c) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
   d) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;

§ 21. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** – tereny zabudowy usługowej ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli lub zarządców terenu, drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne, ciągi rowerowe, parkingi, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń izolacyjna i towarzysząca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
4) lokalizację nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości drogi KDGP dopuszcza się pod warunkiem wykonania przez inwestorów zabezpieczeń, o których mowa w § 8 pkt 2 lit. d;
5) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu;
6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu

publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

7) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, nie przekraczającej całkowitej wysokości 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
8) maksymalną wysokość pozostałej zabudowy na 9,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
9) zasada, o której mowa w pkt 7 i 8 nie dotyczy wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami) – dla tych obiektów dopuszcza się wysokość maks. 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;
10) ustalenia pkt 9 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
11) preferuje się wyeksponowanie głównych obszarów wejściowych do obiektów usługowych poprzez staranne ułożenie posadzki, elementy małej architektury, odpowiednie oświetlenie i zieleń urządzoną;
12) dachy nowych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5^0 do 15^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
13) obowiązuje:
    a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
    b) zakaz, o którym mowa w lit. a) dotyczy każdego istniejącego i projektowanego obiektu na terenie U,
    c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    e) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    f) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 22. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – działalność gospodarcza (handel hurtowy, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy, stacje obsługi pojazdów i tym podobne przeznaczenia terenu), obiekty administracyjne i techniczne, usługi,
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli lub zarządców terenu, drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne, ciągi rowerowe, parkingi, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń izolacyjna i towarzysząca,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
4) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym niniejszego terenu;
5) od strony ulicy Zamkowej preferuje się lokalizację chodników oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej wprowadzenie podziałów poprzez np. zróżnicowanie materiałów lub kolorystyki elewacji;
7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
8) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, nie przekraczającej całkowitej wysokości 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
9) maksymalną wysokość pozostałej zabudowy na 9,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
10) zasada, o której mowa w pkt 8 i 9 nie dotyczy wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów nie będących budynkami) – dla tych obiektów dopuszcza się wysokość maks. 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu;

11) ustalenia pkt 10 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
12) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej jak na rysunku planu w pasie o szerokości min. 5,0 m;
13) dachy nowych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5^0 do 15^0 lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0; o jednakowych spadkach i długości połaci dachowych, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
14) obowiązuje:
    a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
    b) zakaz, o którym mowa w lit. a) dotyczy każdego istniejącego i projektowanego obiektu na terenie P/U,
    c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    e) realizacja reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    f) zachowanie bezpiecznych odległości od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, a lokalizacje wszelkich obiektów w pasie ochronnym linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
    g) podział terenu i przeprowadzenie ulic wewnętrznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 23. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren parkingów – jako miejsca postojowe oraz budynki garażowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – drogi/ulice wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, w tym oświetlenie terenu, zieleń;
3) realizację budynków garażowych lub miejsc postojowych nakazuje się wykonać w sposób umożliwiający dostęp do poszczególnych nieruchomości do drogi publicznej (ul. Zamkowa) poprzez: ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne, służebności gruntowe (nie wyznaczone na rysunku planu);
4) ustala się obsługę terenu z ulicy Zamkowej istniejącymi zjazdami;
5) nakazuje się utwardzenie nawierzchni zjazdów w obrębie pasa drogowego;
6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz chodników od strony ulicy Zamkowej;
7) dopuszcza się budynki garażowe o następujących gabarytach:
    a) dachy jednospadowe o kącie pochylenia połaci do 15%,
    b) dachy płaskie,
    c) maksymalna wysokość budynku 5,0 m;
8) dopuszcza się lokalizację budynków wolnostojących, jak i większych kompleksów garażowych;
9) ustala się min. szerokość wymienionych ciągów pieszych i dróg wewnętrznych na 4,5m;
10) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej jak na rysunku planu w pasie o szerokości min. 5,0 m.

§ 24. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji – tereny drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, w tym oświetlenie terenu, zieleń urządzona i izolacyjna, infrastruktury technicznej w pasie drogi publicznej, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
3) lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi KDGP należy przewidzieć poza pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zasada o której mowa w pkt 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
5) pozostałe ustalenia zgodnie z **§** 15 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 25. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, w tym oświetlenie terenu, zieleń urządzona i izolacyjna, infrastruktury technicznej w pasie drogi publicznej, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 pkt 2 niniejszej uchwały.

§ 26. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni urządzonej;
2) przeznaczenie uzupełniające terenu – ciągi pieszo - jezdne, ciągi rowerowe, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, cieki wodne;
3) nakaz:
    a) zachowania, w miarę możliwości zieleni istniejącej oraz nasadzanie nowej kształtującej kompleksy zieleni o wysokich walorach krajobrazowych przeznaczonych na potrzeby rekreacji i wypoczynku,
    b) utwardzenia głównych ciągów pieszych i rowerowych,
    c) odtworzenia przerwanych ciągów drenarskich,
    d) zachowania dostępu do istniejących cieków, umożliwiającego swobodne przeprowadzenie robót konserwacyjnych;
4) dopuszcza się budowę alejek spacerowych wraz z elementami małej architektury i oświetleniem;
5) zakaz:
    a) lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
    b) wprowadzania ogrodzeń, z wyjątkiem żywopłotów,
    c) wycinki drzew powyżej 20 lat, za wyjątkiem sytuacji zagrażających bezpieczeństwu ludzi.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 27. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulic: 1-go Maja, Leśnej, Al. Wojska Polskiego i Zamkowej Dz. Urz.Woj.Wlkp Nr 82, poz. 2115 z dnia 12 czerwca 2002 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

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