

UCHWAŁA NR XXVIII/237/2020
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia 29 grudnia 2020r.

w sprawie uchwalenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie:
Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i
ul. Piastowskiej w Ostrzeszowie*”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/314/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 18 października 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia " Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i ul. Piastowskiej w Ostrzeszowie”,

stwierdzając iż ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów” przyjętym uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianami, Rada Miejska Ostrzeszów uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwala się „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i ul. Piastowskiej w Ostrzeszowie*” zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
- § 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są, pokazane na rysunku planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) przeznaczenie terenów,
 - 6) szpaler zieleni izolacyjnej towarzyszący innej funkcji,
 - 7) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:
- 1) strefa ochrony sanitarnej,
 - 2) strefy wokół lądowiska sanitarnego.
 - 3) budynki przeznaczone do ujęcia w wykazie ewidencji zabytków.
3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu miejscowego, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będące dominującą formą wykorzystania tego terenu oraz obiektów z nim związanych, obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni każdej działki budowlanej położonej na tym terenie,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe wg proporcji ustalonych w niniejszej uchwale i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej położonej na tym terenie,
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność, stanowiącą izolację komunikacyjną i widokową,
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 4. **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMW**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW i 2MW**,
 - 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**,
 - 4) teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – oznaczony na rysunku planu symbolem **1UC**,
 - 5) teren zabudowy usługowej – zdrowia - oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZ**,
 - 6) teren zabudowy kultu religijnego – kaplica przedpogrzebowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZCU**,
 - 7) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**,
 - 8) teren komunikacji – lądowisko dla śmigłowców sanitarnych - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KH**,
 - 9) tereny obsługi komunikacji - parkingi - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS, 3KS i 4KS**,
 - 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E i 3E**,
 - 11) tereny komunikacji - drogi publiczne – ulice główne - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG i 2KDG**,
 - 12) tereny komunikacji - drogi publiczne – ulice lokalne - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL i 3KDL**,
 - 13) tereny komunikacji - drogi publiczne – ulice dojazdowe - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5 KDD**,
 - 14) tereny komunikacji – ciągi piesze - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDY, 2KDY, 3KDY i 4KDY**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 14 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
2. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania parametrów ustalonych w rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, nie przedstawionych na rysunku planu na poszczególnych terenach, przy zachowaniu charakteru zagospodarowania danej przestrzeni oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem przebudowy i remontu.
6. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren objęty ustaleniami planu leży na obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska".
2. Nakazuje się w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
3. Nadmiar mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, w szczególności warstwy humusu, nakazuje się zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakazuje się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pylących i emitujących odór.
5. Na całym obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) działalność powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych w wyniku eksploatacji inwestycji nie powinna powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych.
6. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UMW), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów zabudowy usługowej (UZ), jak dla terenów szpitali w miastach,
 - 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MW, UMW, UZ), należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.
 - 3) w stosunku do łądowiska śmigłowców sanitarnych ze względu na to, iż kwalifikuje się działalność tego terenu pod działania ratownicze – należy zastosować przepisy odrębne w szczególności Prawo Ochrony Środowiska.
7. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.
8. W przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać zamiar realizacji tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące **nakazy**:

- 1) ze względu na położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo – osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z 1993.05.27, wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, budowlane i remontowe wymagają uzyskania pozwolenia Konserwatora Zabytków – przed złożeniem zgłoszenia lub uzyskania zgody na budowę w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę ziemi, należy uzyskać opinię od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) do opracowania nowo projektowanych budynków obowiązuje nakaz stosowania materiałów historycznie uzasadnionych o wysokich walorach jakościowych i lokalnej tradycji budowlanej. Wszelkie prace budowlane wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
- 4) z uwagi na położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" teren należy zagospodarować zielenią w ramach wyznaczonej w planie powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) ochrony kaplicy przedpogrzebowej będącej obiektem kultury współczesnej.

2. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty przeznaczone do ujęcia w zaopiniowanym przez WWKZ wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w Wojewódzkim Wykazie Zabytków:

- a) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2335 przy ul. Daszyńskiego 6,
- b) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2336 przy ul. Daszyńskiego 8,
- c) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2337 przy ul. Daszyńskiego 10,
- d) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2338 przy ul. Daszyńskiego 12,
- e) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2339 przy ul. Daszyńskiego 14,
- f) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2341/2 przy ul. Daszyńskiego 16,
- g) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2341/2 przy ul. Daszyńskiego 18,
- h) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2378 przy ul. Piastowskiej 1.
- i) budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr ewid. 2343 przy Placu Borek 7,

Budynki posiadające kartę adresową w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej, stąd zachodzi konieczność zachowania historycznego wyglądu zewnętrznego budynku ewidencyjnego (kolorystyka elewacji, stolarka okienna i drzwiowa, itp.) z ewentualną częściową rekonstrukcją elementów zniszczonych. Do opracowania elewacji obowiązuje nakaz stosowania materiałów historycznie uzasadnionych o wysokich walorach jakościowych i lokalnej tradycji budowlanej. Podejmując prace zewnętrzne zaleca się opracowanie projektu całego budynku do wstępnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią ulice publiczne: główna (KDG), lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), ciągi piesze (KDY) oraz teren komunikacji – lądowisko dla śmigłowców sanitarnych - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KH oraz cmentarz (ZC).

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu określono w rozdziale 3 oraz na rysunku planu.
2. Minimalną liczbę stanowisk do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określono w § 14 ust. 1 pkt 4.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodują, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 500 m² dla terenów zabudowy usługowej (U),
 - 1500 m² dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UMW) i mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - b) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 30 m dla terenu zabudowy usługowej (U), usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UMW) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80° – 90°.
2. Na obszarze planu miejscowego zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, stosownie do potrzeb.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, parkingów i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m od jego granic obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wokół lądowiska dla śmigłowców sanitarnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w obrębie pierwszej strefy o wysokości do 10 m - zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz zieleni wysokiej, za wyjątkiem obiektów i budowli służących do obsługi lotniska,
 - b) między pierwszą i drugą strefą o wysokości do 20 m - zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz zieleni wysokiej o wysokości większej niż 10 m,
 - c) między drugą i trzecią strefą o wysokości do 30 m - zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz zieleni wysokiej o wysokości większej niż 20 m,
 - d) na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zabrania się sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne: główne, lokalne i dojazdowe oraz ciągi piesze, określone na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD i KDY,
- 2) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze opracowania planu,
- 3) dla nowoprojektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej lub najniższej kategorii,
- 4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 stanowiska postojowego

- na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 30 m² pow. użytkowej usług,
 - c) dla zabudowy usługowej (handel, biura, banki) - minimum 2 stanowiska postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) dla gastronomii – minimum 3,5 stanowiska postojowego na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów sportu i rekreacji od 10 do 35 stanowisk postojowych,
 - f) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden gabinet,
 - g) dla wieloprzeznacznych obiektów handlowo - usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na każde 150 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla obiektu kultu religijnego – kaplica przedpogrzebowa – minimum 5 stanowisk postojowych,
 - i) dla wszystkich usług dodatkowo minimum 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
 - j) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych,
 - k) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- 1) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu,
 - 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach,
 - 4) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu, należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (ulice),
 - 5) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem,
 - 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, które należy wkomponować w zagospodarowanie terenu,
 - c) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii energetycznych, z wyłączeniem elektroenergetycznych złącz kablowych SN i nn,
 - d) obowiązuje nakaz zachowania odległości wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - 7) **w zakresie zaopatrzenia w wodę** - z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 8) **w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne** - lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** i sieci gazowe - nakaz zachowania stref kontrolowanych oraz odległości projektowanych obiektów od istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
 - a) wykorzystanie dla celów grzewczych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z ciepłociągu oraz stosowanie alternatywnych źródeł energii – energia słoneczna, geotermalna, itp.,
 - c) dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
 - 11) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**
 - a) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - b) nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacyjnej ścieków przemysłowych, po odpowiednim podczyszczeniu oraz spełnieniu wymagań przewidzianych przepisami prawa,

12) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki może się odbywać jedynie w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
- c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania ich na własnym terenie, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni - do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- e) nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

13) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zorganizowany, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych,
- b) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) zagospodarowanie odpadów medycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
Nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujących wysokościach:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, MW, UMW, UC,
- 2) 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD, KDY, UZ, ZC, ZCU, E, KH i KS.

§ 17. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. Ustala się drogi publiczne określone na rysunku planu oraz w § 14 ust. 1 oraz teren komunikacji – lądowisko dla śmigłowców sanitarnych - oznaczony na rysunku planu symbolem 1KH i cmentarz.
2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

§ 18. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych – kalenice główne równoległe lub prostopadłe do dróg oznaczonych w planie symbolami: KDG, KDD i KDY.
2. Na nowych obiektach ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian w kolorach nawiązujących do zabudowy istniejącej i sąsiadującej.
3. Na nowych obiektach ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachą na rąbek stojący w kolorze grafitowym, jako pokrycia historyczne, a na dachach płaskich papą w kolorze czarnym lub blachą płaską spatynowaną w kolorze grafitowym.

§ 19. Plan nie ustala, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, następujących zagadnień:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów inwestycji umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego

- województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 7) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
 - 8) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

- § 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UMW** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług.
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej,
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, oczka wodne, obiekty małej architektury, wiaty i altany, małe obiekty sportu i rekreacji,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - b) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,32, max. 1,70,
 - d) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 60%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - mieszkalnych - max. 18,
 - usługowych - max. 6 m,
 - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki, przy dachach płaskich:
 - mieszkalnych – max. 14 m,
 - usługowych - max. 6 m,
 - c) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego lub usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - 3) projektowane wolnostojące budynki usługowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 4) garaże wyłącznie wbudowane w budynek mieszkalny i usługowy,
 - 5) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,
 - 6) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
 - e) placu zabaw dla małych dzieci, o powierzchni minimum 100 m². Obowiązek wykonania placu zabaw dotyczy inwestycji mieszkaniowych przewidujących więcej niż 10 mieszkań,
 - 7) obsługę komunikacyjną terenów z ulic oznaczonych na rysunku planu.
- § 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MW i 2MW** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) lokalizację wbudowanych w partery budynków mieszkalnych usług publicznych i

- komercyjnych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w który są wbudowane,
- 2) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, oczka wodne, obiekty małej architektury, wiaty i altany, małe obiekty sportu i rekreacji,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług, takich jak: biura, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, handel, mała gastronomia, żłobek, przedszkole, itp.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,33, max. 2,10,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 60%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym 1MW dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowo - szeregowej, ustala się jednakową wysokość całego budynku max. 16 m, przy czym ze względu na różnicę terenu dopuszcza się wysokość max. 17 m, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej,
 - b) na terenie oznaczonym 1MW – dla pozostałych budynków mieszkalnych – max. wysokość 14 m liczoną od poziomu terenu do kalenicy,
 - c) na terenie oznaczonym 2MW - dla budynków mieszkalnych – max. wysokość 14 m liczoną od poziomu terenu do kalenicy,
 - d) wysokość budynków, liczoną od poziomu terenu do kalenicy, gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego - max. 4 m,
 - e) wysokość budynków liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki, przy dachach płaskich - budynku gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego - max. 3,5 m,
 - f) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - budynku gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
 - 3) projektowane wolnostojące budynki gospodarczo-garażowe, gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 4) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust.1 pkt4,
 - 5) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
 - e) placu zabaw dla małych dzieci, o powierzchni minimum 100 m². Obowiązek wykonania placu zabaw dotyczy inwestycji mieszkaniowych przewidujących więcej niż 10 mieszkań,
 - 6) obsługę komunikacyjną terenów z ulic oznaczonych na rysunku planu.
- § 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy usługowej**.
2. Na terenach 1U, 2U, 3U i 4U dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług.
 3. Na terenie 2U ustala się lokalizację usług publicznych: oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji,
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację parkingu na terenie oznaczonym symbolem 3U,
 - b) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: place zabaw, oczka wodne, obiekty małej architektury, wiaty i altany, małe obiekty sportu i rekreacji,

- c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala:
- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 1,50,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 50%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - usługowych - max. 12 m,
 - gospodarczo - garażowych, gospodarczych i garażowych - max. 5 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 14 m
 - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki, przy dachach płaskich:
 - usługowych - max. 11 m,
 - gospodarczo - garażowych, gospodarczych i garażowych - max. 4 m,
 - c) geometria dachów:
 - budynków usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczo - garażowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 35° lub dachy płaskie,
 - 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 4) projektowane samodzielne budynki gospodarczo - garażowe, gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku usługowego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 5) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,
 - 6) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
 - 7) obsługę komunikacyjną terenów z ulic oznaczonych na rysunku planu.
6. Tereny 3U, 4U i częściowo 2U położone są w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 2.
7. Ze względu na sąsiedztwo terenu 2U z terenem komunikacji przeznaczonym pod lądowisko śmigłowców sanitarnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 13 ust. 3.

§ 23. 1. Ustala się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- oznaczony na rysunku planu symbolem **1UC**.
2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1UC adaptuje się istniejący budynek galerii.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: obiekty małej architektury, wiaty i altany,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,50, maksymalny – 1,52,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalną wysokość projektowanych budynków – 12 m, liczoną od poziomu terenu do poziomu dachu, a maksymalną wysokość projektowanych obiektów budowlanych –

- 14 m,
- e) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków, która wynosi - 50 m,
 - f) dachy budynków – płaskie, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów stromych bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych obiektów, ich części lub zespołów,
 - h) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne,
 - i) używanie tradycyjnych materiałów w projektowanych budynkach,
 - j) lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie i przesłaniać widoczności w przypadku lokalizowania przy trasach komunikacyjnych,
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,
 - 3) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
 - 4) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Piastowskiej oraz z placu Borek.
- § 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1UZ ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej - zdrowia.**
2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1UZ adaptuje się istniejące budynki Centrum Zdrowia.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych typu: obiekty małej architektury, wiaty i altany,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,25, max. 0,90,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 40%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - usługowych - max. 21 m,
 - gospodarczo - garażowych, gospodarczych i garażowych - max. 6 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 25 m,
 - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki, przy dachach płaskich:
 - usługowych - max. 18 m,
 - gospodarczo - garażowych, gospodarczych i garażowych - max. 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - budynków usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczo - garażowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 35° lub dachy płaskie,
 - 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 4) projektowane samodzielne budynki gospodarczo - garażowe, gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku usługowego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 5) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,

- 6) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
 - 7) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu.
 - 5. Ze względu na sąsiedztwo terenu 1UZ z terenem komunikacji przeznaczonym pod lądowisko śmigłowców sanitarnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 13 ust. 3.
- § 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZCU** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy kultu religijnego – kaplica przedpogrzebowa.**
- 2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1ZCU adaptuje się istniejący budynek kaplicy.
 - 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację obiektów sakralnych, administracyjno-socjalnych, urządzeń terenowych i obiektów małej architektury, budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,10, max. 0,40,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 40%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy - max. 5 m,
a wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 12 m,
 - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki, przy dachach płaskich - max. 4 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie,
 - 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 4) projektowane samodzielne budynki winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku kaplicy zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej,
 - 5) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,
 - 6) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
 - 7) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową i wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
 - 8) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu.

- § 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren istniejącego cmentarza z rozszerzeniem.**
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację obiektów sakralnych, administracji i obsługi cmentarza, toalet, urządzeń terenowych i obiektów małej architektury, budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0003, max. 0,001,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 40%,
- 2) charakterystykę zabudowy:
- a) wysokość budynków administracji i obsługi cmentarza oraz innych związanych z chowaniem zmarłych - max. 8 m,
 - b) geometria dachów: dachy budynków o dowolnym kształcie o kącie pochylenia połaci do 45°,
- 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
- 4) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,
- 5) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
- a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - b) miejsc magazynowania odpadów,
 - c) terenów zieleni urządzonej,
- 6) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową i wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu.
4. Ze względu na sąsiedztwo terenu 1ZC (część terenu na poszerzenie) z terenem przeznaczonym pod lądowisko śmigłowców sanitarnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 13 ust. 3.
- § 27. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KH** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji – lądowisko dla śmigłowców sanitarnych.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- a) lokalizację budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,008, max. 0,02,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 10%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 3 m, z zastrzeżeniem ustaleń w § 13 ust. 3,
 - b) geometria dachów: dachy budynków o dowolnym kształcie o kącie pochylenia połaci do 30°,
 - 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 4) minimalna liczba stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4,
 - 5) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) dojść i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - 6) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,
 - 7) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu.
- § 28. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KS, 3KS i 4KS** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny obsługi komunikacji – parkingi.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- a) lokalizację urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala:
 - a) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki,
 - b) obowiązek wyznaczenia terenów zieleni urządzonej,
 - c) zakaz wycinania drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych,
 - e) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu,
 - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4.
4. Tereny 3KS i 4KS położone są w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 2.
5. Ze względu na sąsiedztwo terenu 3KS z terenem komunikacji przeznaczonym pod lądowisko śmigłowców sanitarnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 13 ust. 3.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KS** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren obsługi komunikacji – parking.**

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 2KS adaptuje się istniejący parking wraz z istniejącymi budynkami i obiektami.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - 1) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową,
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu,
 - 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określona w § 14 ust. 1 pkt 4.
5. Teren położony jest w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 2.
6. Ze względu na sąsiedztwo terenu 3KS z terenem komunikacji przeznaczonym pod lądowisko śmigłowców sanitarnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 13 ust. 3.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1E, 2E i 3E** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.**

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami 1E, 2E i 3E adaptuje się istniejące stacje trafo.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDG i 2KDG**

(ul. I. Daszyńskiego 1KDG i Aleja Wojska Polskiego 2KDG) ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny komunikacji - drogi publiczne – ulice główne.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. w przedziale między 0,5 m do 12 m – jako fragmenty poszerzenia dróg znajdujących się poza granicami planu,
 - 2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - 3) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDL, 2KDL i 3KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny komunikacji - drogi publiczne - ulice dojazdowe.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - istniejąca dla terenu 1KDL,
 - nie mniejsza niż 15 m dla terenu 2KDL,
 - 2) wyprofilowanie zakrętu Alei Wolności – teren 3KDL,
 - 3) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) lokalizację stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- § 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny komunikacji - drogi publiczne – ulice dojazdowe**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj.:
nie mniejsza niż 10 m,
 - 2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) lokalizację stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDY, 2KDY, 3KDY i 4 KDY** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji - ciągi pieszce**.
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 5 m,
 - 2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 35. Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa w rejonie ulicy Borek" przyjętego uchwałą nr VII/46/99 r. Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 15 kwietnia 1999r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 37 poz. 727 z 12.06.1999r. oraz "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 położonej w Ostrzeszowie" przyjętego uchwałą nr XXXVII/230/2013 r. Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 24 października 2013 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 6656.

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

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Ostrzeszów

mgr Beata Calinska