

**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 uchwała 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, uchwała 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 jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, nie będący szyldem, tablicą informacyjną, bądź znakiem w rozumieniu przepisów dot. znaków i sygnałów,
- 13) **sztyldzie** – 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. Płaskoczyzny 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<sup>2</sup> wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U, P/U, MN/U, KP,
      - o powierzchni do 1,5 m<sup>2</sup> wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem MN, KDD,
    - e) szyldy nie mogą przekroczyć łącznej powierzchni 1,0 m<sup>2</sup>;
  - 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 pyłących 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<sup>2</sup>,
    - mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>,
    - usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w przypadku dokonywania podziału działki na inne cele niż związane z wydzieleniem 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 pyłących,
  - 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 zgodzie 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<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
- 13) dachy pozostałych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup> lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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 lokalizację 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<sup>2</sup> 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, modernizację, 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<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu, w inny sposób;
  - 15) dachy pozostałych budynków płaskie, jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 5<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup> lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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, modernizację, 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 wyekspozowanie 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<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup> lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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<sup>2</sup>,
    - 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<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup> lub dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>; 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<sup>2</sup>,
  - 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 lokalizację 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, zieleni;
- 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, zieleni urządzonej 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, zieleni urządzonej 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, ciekły wodne;
- 3) nakaz:
  - a) zachowania, w miarę możliwości zieleni istniejącej oraz nasadzenie 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.