

**UCHWAŁA NR XVII/132/16
RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW**

z dnia 24 maja 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Odolanowa w rejonie ulic:
Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej i Strzeleckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Odolanowa w rejonie ulic: Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej, Strzeleckiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów uchwalonego uchwałą Nr XLII/194/06 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 27.02.2006 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów 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 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015., poz. 199 ze zm.);
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany frontowej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 5 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m;
- 6) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ich ścian zewnętrznych, z wyłączeniem takich elementów jak: schody, rampy, balkony;
- 8) „stacji bazowej telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej, zestawów anten i kontenerów technicznych;

- 9) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta Odolanów;
- 12) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) „usługach użyteczności publicznej” – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;
- 14) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami kubaturowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym.
- 5) parametry i wymiary dróg na rysunku planu należy odczytywać poprzez odniesienie do osi linii rozgraniczających tych dróg.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 – MN 20**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 – MW2**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1 – MN/U18**;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U/MN1 – U/MN7**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 – U6**;
- 6) teren zabudowy usługowej - oświatowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z/US**;
- 8) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **U/P1 – U/P4**;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU1 – RU3**;
- 11) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1 – R6**;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL8**;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1 – WS6**;
- 14) teren drogi publicznej – głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 15) tereny dróg publicznych – zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1 – KDZ2**;
- 16) teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD29**;

- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1 – KDW14**;
- 19) tereny wewnętrznych ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDWx1 – KDWx2**;
- 20) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **EE1 – EE2**;
- 21) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **IT1 – IT2**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;
- b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;

2) dopuszcza się:

- a) umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem, że powierzchnia szyldu nie może przekraczać 10% powierzchni każdej elewacji, z zastrzeżeniem lit. b;
- b) na terenach U, U/P, P/U i RU lokalizację szyldów: wolnostojących o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
- c) lokalizację tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- d) lokalizację słupów ogłoszeniowo – reklamowych o powierzchni podstawy nie przekraczającej 2,0 m² i o wysokości nie przekraczającej 3,0 m;
- e) lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- b) lokalizacji na terenach MN i MN/U stacji bazowych telefonii komórkowej innych niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
- d) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy oraz z wyjątkiem dopuszczonych w planie;
- e) stosowania materiałów z blachy i z PCV jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien;
- f) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych we frontowych częściach działek;
- g) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000 m² i większej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i miasta Odolanów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zachowanie istniejących naturalnych cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą w przypadku wystąpienia kolizji tych urządzeń z lokalizowanymi obiektami budowlanymi;
- d) ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami związkami azotu ze źródeł rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ujęć wód powierzchniowych i podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- f) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów MN/U, U/MN, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenu Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz dla terenu Z/US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- i) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- j) zachowanie odległości budynków od granic lasów, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- k) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska;

2) dopuszcza się:

- a) realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej w budynkach;
- b) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 444, określonej w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie lub przepisami odrębnymi;
- b) zasypywania stawów;
- c) lokalizacji spalarni i składowisk odpadów, z wyłączeniem składowisk odpadów wytwarzanych w ramach funkcji poszczególnych terenów i związanych z tymi funkcjami działalności;
- d) stosowania do celów grzewczych pieców, trzonów kuchennych i kotłów na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu:

- 1) w granicach zespołu stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na podstawie gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w miejscach występowania stanowisk archeologicznych poza zespołem stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach strefy historycznego układu urbanistycznego i archeologicznych warstw kulturowych, wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1 – MN13 i MN17 – MN20**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;

- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
 - c) sytuowanie garaży i budynków gospodarczo – garażowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych, wbudowanych w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
 - d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 30%, lecz nie więcej niż 300 m²;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki;
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 7 m w przypadku dachu płaskiego lub 9 m, w przypadku dachu stromeo;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 6 m w przypadku dachu stromeo;
 - g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem
 - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - i) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie;
 - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;
 - k) uwzględnienie dla terenów MN9, MN17, MN19 i MN20 ustaleń § 29 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 600m² i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:
 - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - b) lokalizację garaży i budynków gospodarczo – garażowych jako wolnostojących, w tym usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,50 m od granicy działki, pod warunkiem usytuowania w głębi działki, za linią tylnej ściany budynku mieszkalnego;
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
 - e) stosowanie w budynkach mieszkalnych częściowo dachów płaskich, na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całego dachu;
 - f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

- g) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z żywopłotów.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN14**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- nie mniej niż 1% i nie więcej niż 30%, w układzie wolnostojącym,
 - nie mniej niż 1% i nie więcej niż 40% dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - nie mniej niż 1% i nie więcej niż 60% dla zabudowy w układzie szeregowym;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- nie mniej niż 40% powierzchni działki w układzie wolnostojącym,
 - nie mniej niż 20% powierzchni działki w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
- dla budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym i bliźniaczym: 9 m;
 - dla budynków mieszkalnych w układzie szeregowym: 12 m, lecz nie mniej niż 9 m;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromeego;
- f) geometrię dachów:
- dla budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym i bliźniaczym: strome - o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego budynku oraz w ramach segmentów bliźniaczych wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków mieszkalnych w układzie szeregowym: strome kalenicowe - o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°, usytuowanych głównymi kalenicami prostopadle do dróg, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego budynku oraz w ramach segmentów szeregowych wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
- g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie;
- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 250m² w układzie bliźniaczym i szeregowym i nie mniejszej niż 500m² w układzie wolnostojącym i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:
- wydzielenia działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,

- wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - b) lokalizację garaży i budynków gospodarczo – garażowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki;
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
 - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
 - f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z żywopłotów.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN15 – MN16**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie szeregowym;
 - c) sytuowanie garaży i budynków gospodarczo – garażowych w układzie bliźniaczym, za linią tylnej ściany budynku mieszkalnego;
 - d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 1% i nie więcej niż 60%;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 12 m, lecz nie mniej niż 9 m;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: nie więcej niż 3,5 m;
 - g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome kalenicowe - o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°, usytuowanych głównymi kalenicami prostopadle do dróg, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego budynku oraz w ramach segmentów szeregowych wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: płaskie;
 - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - i) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie;
 - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego;
 - k) uwzględnienie dla terenów MN15 i MN16 ustaleń § 29 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 250m² i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - c) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
 - d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
 - e) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi nieuciążliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z żywopłotów.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z dopuszczeniem lokalizacji garaży;
- b) sytuowanie garaży w układzie szeregowym, przy czym jeden szereg winien liczyć nie mniej niż sześć garaży;
- c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 1% i nie więcej niż 50%;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 17 m, lecz nie mniej niż 11 m;
 - dla garaży: 3,50 m;
- f) geometrię dachów: płaskie;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- h) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
- i) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażach;
- j) uwzględnienie ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1500m², z wyłączeniem:
 - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- b) realizację hal garażowych w ramach kondygnacji podziemnych;
- c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

- d) lokalizację dojeżdż i dojazdów;
 - e) lokalizację boisk i niekubaturowych budowli sportowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyłączeniem:
- a) ogrodzeń formowanych z zadrzewień i zakrzewień;
 - b) ogrodzeń ażurowych towarzyszących boiskom, budowlom sportowym oraz obiektom małej architektury, w sposób nie kolidujący z dojeżdżami i dojazdami.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2**:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d oraz pkt 3 lit. a;
 - b) sytuowanie garaży w układzie szeregowym, przy czym jeden szereg winien liczyć nie mniej niż sześć garaży;
 - c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 1% i nie więcej niż 25%;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
 - e) wysokość zabudowy garaży: nie więcej niż 3,50 m;
 - f) geometrię dachów garaży: płaskie;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
 - f) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażach oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - i) uwzględnienie ustaleń § 29 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację garaży, z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;
 - b) rozbudowę lub nadbudowę istniejących garaży, z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;
 - c) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1500m², z wyłączeniem:
 - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - d) wymianę substancji budowlanej istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych w ramach przebudowy;
 - e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - f) lokalizację dojeżdż i dojazdów;
 - g) lokalizację boisk i niekubaturowych budowli sportowych;
- 3) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych;
- b) lokalizacji ogrodzeń, z wyłączeniem:
 - ogrodzeń formowanych z zadrzewień i zakrzewień;
 - ogrodzeń ażurowych towarzyszących boiskom, budowlom sportowym oraz obiektom małej architektury, w sposób nie kolidujący z dojazdami i dojazdami;
 - ogrodzenia na granicy z terenem R6.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U1 – MN/U18**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
- b) powierzchnię użytkową funkcji usługowych nie większą niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno - usługowego;
- c) sytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych jako wolnostojących;
- d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 40%, lecz nie więcej niż 400 m²;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na terenach MN/U1, MN/U2, MN/U5 – MN/U18: 7 m – w przypadku dachu płaskiego albo 10 m – w przypadku dachu stromego;
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na terenach MN/U3 i MN/U4: 8 m;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromego;
- g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na terenach MN/U1, MN/U2, MN/U5 – MN/U18: strome - o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na terenach MN/U3 i MN/U4: strome dwuspadowe - o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem;
- h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla wszystkich garaży i budynków gospodarczo – garażowych oraz dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych realizowanych na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu z dróg wyznaczonych w planie obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- i) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- k) uwzględnienie dla terenów MN/U2, MN/U9, MN/U10, MN/U15, MN/U17 i MN/U18 ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 700m² i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:
- wydzielenia działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielenia działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- c) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu;
- d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;
- e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych na terenach MN/U1, MN/U2, MN/U5 – MN/U18 częściowo dachów płaskich, na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całego dachu;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z żywopłotów.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN1 – U/MN7**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako wolnostojących;
- c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 40%;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- e) wysokość zabudowy nie większą niż:
- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych: 7 m – w przypadku dachu płaskiego albo 10 m – w przypadku dachu stromego;
 - dla budynków usługowych: 8 m – w przypadku dachu płaskiego albo 12 m – w przypadku dachu stromego;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromego;
- f) geometrię dachów:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: płaskie lub strome - o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne;
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;

i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;

j) uwzględnienie dla terenów U/MN1 i U/MN2 ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 800m² i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:

- wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

- wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

- wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

c) lokalizację dojeżdż i dojazdów do działek, w ramach terenu;

d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 5 m powyżej najwyższego punktu dachu;

e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 – U6**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe oraz budynków garażowych lub gospodarczo – garażowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

b) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 40%;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;

d) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

e) geometrię dachów: dowolną;

f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

g) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;

h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;

i) uwzględnienie dla terenów U1 i U5 ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację w ramach budynku usługowego jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m²;

b) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 800m² i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z wyłączeniem:

- wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

d) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu;

e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, w tym mieszkalnych, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp.;

b) na terenie U6 lokalizacji usług innych niż usługi użyteczności publicznej;

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo**:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy usługowej – oświatowej, związanej funkcjonalnie z istniejącą na terenie szkołą;

b) zachowanie głównej bryły istniejącego budynku szkoły, oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 15%;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni terenu;

e) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;

f) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwuspadowe;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

h) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie;

i) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;

2) dopuszcza się:

a) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia terenu, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1 oraz z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

d) lokalizację boisk i niekubaturowych budowli sportowych;

3) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy głównej bryły istniejącego budynku szkoły, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem przebudowy przy zachowaniu zdobień, detali elewacyjnych oraz otworów okiennych i drzwiowych od strony ul. Krotoszyńskiej;

b) grodzienia terenu od strony ul. Krotoszyńskiej na wysokości istniejącego budynku szkoły.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/US**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów sportu i rekreacji;
 - b) utrzymanie istniejących stawów, z dopuszczeniem ich przebudowy i dostosowania do celów sportowo – rekreacyjnych;
 - c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 10%;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
 - e) wysokość zabudowy nie większą niż 16 m;
 - f) geometrię dachów: dowolną;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
 - i) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków usługowych z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy terenu określonej w pkt 1 lit. c, z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - c) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 200 m²;
 - b) zakazuje się lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp., z wyjątkiem tymczasowych – służących imprezom okolicznościowym.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P1 – U/P4**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej;
 - b) zachowanie głównej bryły istniejącego na terenie U/P4 budynku dawnej cegielni, oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
 - c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 50%;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - e) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - f) geometrię dachów: dowolną;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy działki określonej w pkt 1 lit. c oraz z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;
 - b) lokalizację garaży lub budynków gospodarczo – garażowych, o wysokości każdego garażu lub budynku gospodarczo – garażowego nie większej niż 6 m i dowolnej geometrii dachu;
 - c) wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000m², z wyłączeniem:
 - wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - e) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu;
 - f) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - g) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i lit. b;
- 3) zakazuje się:
- a) rozbudowy, nadbudowy i pokrywania tynkiem głównej bryły istniejącego na terenie U/P4 budynku dawnej cegielni, oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem przebudowy przy zachowaniu detali elewacyjnych oraz otworów okiennych i drzwiowych od strony ul. Krotoszyńskiej;
 - b) rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem ich zachowania i przebudowy;
 - c) lokalizacji do celów usługowych obiektów kontenerowych, kiosków, obiektów typu „szczęki” itp.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - b) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 50%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - e) geometrię dachów: dowolną;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
 - h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
 - i) uwzględnienie ustaleń § 29 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy działki określonej w pkt 1 lit. b oraz z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;

- b) lokalizację garaży lub budynków gospodarczo – garażowych, o wysokości każdego garażu lub budynku gospodarczo – garażowego nie większej niż 6 m i dowolnej geometrii dachu;
 - c) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000m², z wyłączeniem:
 - wydzielenia działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - wydzielenia działek w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - e) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu;
 - f) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - g) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem ich zachowania i przebudowy.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RU1 – RU3**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- b) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 50%;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- e) geometrię dachów: dowolną;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- g) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu;
- h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej, związanej wyłącznie z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy działki określonej w pkt 1 lit. b oraz z zachowaniem zasad i parametrów określonych w pkt 1;
- b) lokalizację garaży lub budynków gospodarczo – garażowych, o wysokości każdego garażu lub budynku gospodarczo – garażowego nie większej niż 6 m i dowolnej geometrii dachu;
- c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu;
- e) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem ich zachowania i przebudowy.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R1 – R6** :

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- b) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy do nieruchomości rolnych;
- c) uwzględnienie ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojazdów do nieruchomości rolnych;
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL8** :

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- b) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z decyzjami właściwego starosty określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasów;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 95% powierzchni terenu;
- d) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- e) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub położonych poza granicami planu lub poprzez przyległe tereny;
- f) uwzględnienie dla terenów ZL1 - ZL5, ZL7 i ZL8 ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się lokalizację dojazdów związanych z przeznaczeniem terenu, duktów leśnych oraz liniowych obiektów infrastruktury technicznej, nie zmieniających przeznaczenia terenu;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem niezbędnych przy prowadzeniu gospodarki leśnej.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS1 – WS6**:

1) ustala się:

- a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- b) obsługę komunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) uwzględnienie dla terenu WS1 ustaleń § 29 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej;
- b) regulację linii brzegowych wyłącznie w celu zapewnienia prowadzenia właściwej gospodarki wodnej;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **EE1 – EE2** ustala się:

1) zachowanie istniejących stacji transformatorowych z dopuszczeniem ich przebudowy lub wymiany na nowe - kontenerowe lub słupowe;

2) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez przyległe tereny.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IT1 – IT2** ustala się:

- 1) lokalizację niekubaturowych obiektów gazownictwa;
- 2) nieprzekraczalną linią zabudowy dla terenu IT1, odnoszącą się do obiektów niekubaturowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie.

§ 27. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) ustala się obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia na części obszaru objętego planem udokumentowanego złoża kopalin „Odolanów” (surowce ilaste ceramiki budowlanej), zgodnie z aktualnie obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wymienionych w § 6 pkt 1 lit. k oraz § 7.

§ 28. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i parametrach określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów oraz o dowolnych szerokościach frontów;
- 2) wymagane parametry działek uzyskiwane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, wymienione w pkt 1, nie dotyczą działek:
 - a) przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, które winny posiadać bezpośredni dostęp do dróg wyznaczonych w planie i dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - b) wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
 - c) wydzielanych w celu wytyczenia dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 3) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 29. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, ZL, WS, IT, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i KDWx;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz w pasie:
 - a) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV;
 - b) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
 - c) 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 3) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów w odległości do 5 m od zlikwidowanego odwiertu „Odolanów – 2”, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejących na obszarze planu sieci gazowych wysokiego ciśnienia wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę, w tym:
 - a) dla miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie:
 - 25 m na stronę od osi gazociągów o średnicy do DN 300;
 - 50 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
 - 75 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 500 do DN 800;

- 100 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 800;
 - b) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej:
 - 20 m na stronę od osi gazociągów o średnicy do DN 300;
 - 35 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
 - 50 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 500 do DN 800;
 - 75 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 800;
 - c) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże):
 - 15 m na stronę od osi gazociągów o średnicy do DN 300;
 - 25 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
 - 30 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 500 do DN 800;
 - 40 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 800;
 - d) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego:
 - 35 m na stronę od osi gazociągów o średnicy do DN 300;
 - 65 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
 - 100 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 500;
 - e) dla obiektów zakładów przemysłowych:
 - 25 m na stronę od osi gazociągów o średnicy do DN 300;
 - 50 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
 - 75 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 500 do DN 800;
 - 100 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 800;
 - f) dla parkingów dla samochodów:
 - 20 m na stronę od osi gazociągów o średnicy do DN 300;
 - 30 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 300 do DN 500;
 - 40 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 500 do DN 800;
 - 50 m na stronę od osi gazociągów o średnicy powyżej DN 800;
 - g) dla innych niż wymienione w lit. a – f obiektów oraz dla nowych gazociągów zastosowanie znajdują aktualnie obowiązujące przepisy odrębne w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - h) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew;
 - i) w przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż szerokość strefy kontrolowanej wskazanej w lit. a – f oraz w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – ustala się obowiązek szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w ww. odległości u zarządcy tych sieci gazowych oraz obowiązek ścisłego nadzoru przedstawiciela zarządcy nad pracami budowlanymi w strefie;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :

- 1) ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDZ1 – KDZ2, KDL, KDD1 – KDD29, KDW1 – KDW14 i KDWx1 – KDWx2** ustala się:
- a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - b) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
 - c) szerokość dróg i ciągów pieszo – rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) uwzględnienie dla terenów KDG, KDZ1, KDL, KDD1, KDD7, KDD18, KDD19, KDD20, KDD27, KDD28, KDD29, KDW1, KDW2, KDW14 i KDWx1 ustaleń § 29 pkt 4;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDZ1 – KDZ2, KDL, KDD1 – KDD29, KDW1 – KDW14 i KDWx1 – KDWx2** dopuszcza się:
- a) realizację nowych zjazdów i przebudowę istniejących zjazdów z dróg, na warunkach ustalonych z właściwymi zarządcami tych dróg;
 - b) lokalizację dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) lokalizację elementów infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z właściwymi zarządcami dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysoką;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDZ1 – KDZ2, KDL, KDD1 – KDD29, KDW1 – KDW14 i KDWx1 – KDWx2** zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

§ 31. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przeniesienia na tereny komunikacji;
 - b) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub poprzez panele słoneczne;
 - e) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
 - i) lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w poboczach dróg i skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe na zasadach określonych przez właściwych gestorów tych sieci;
 - d) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 32. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 33. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów dróg publicznych oraz terenów lub nieruchomości należących do Gminy i Miasta Odolanów: 0%;
- 2) dla pozostałych terenów: 30%.

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Odolanów.

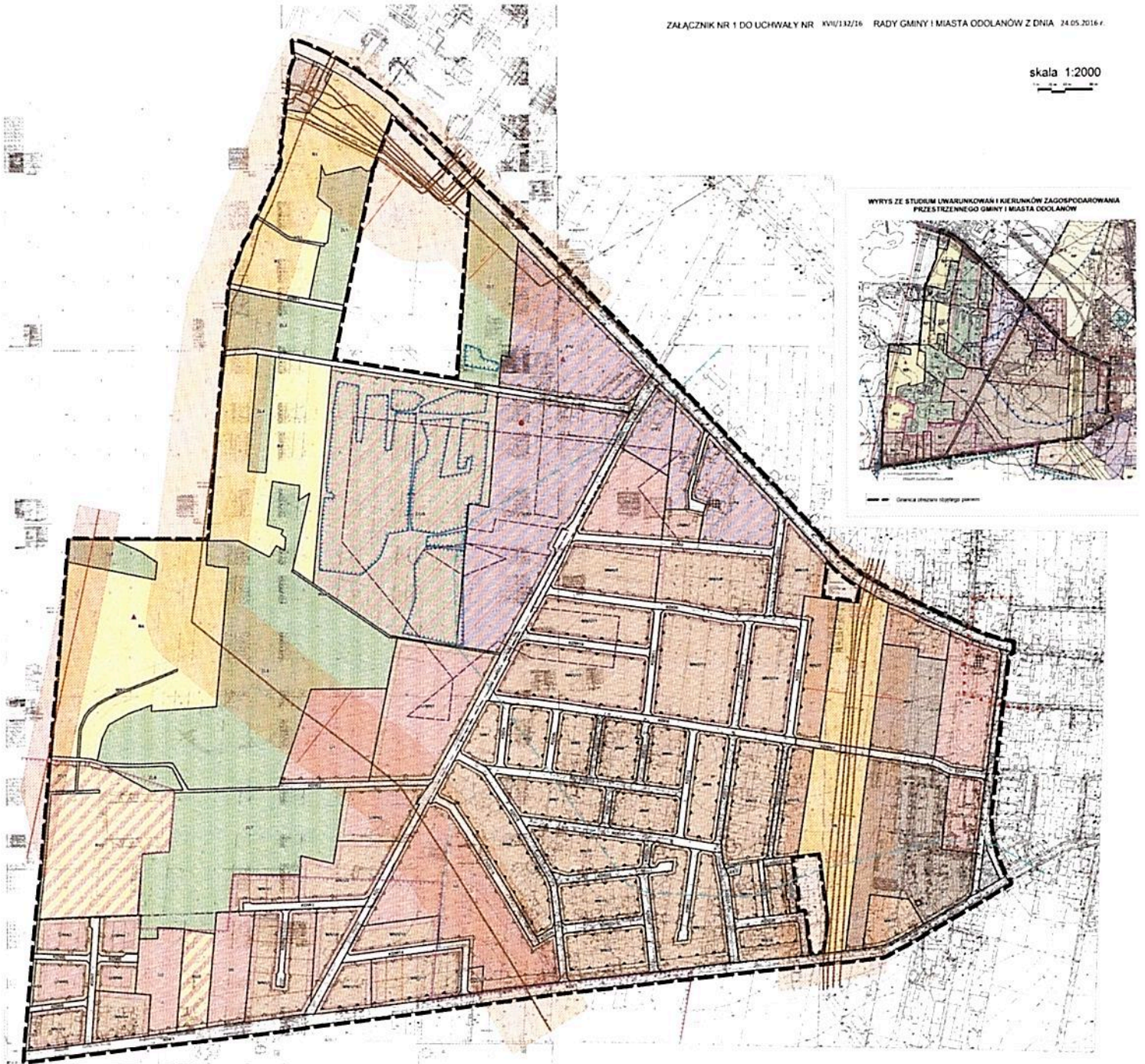
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA ODOLANÓW W REJONIE ULIC: KROTOSZYŃSKIEJ, GIMNAZJALNEJ I STRZELECKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XVII/132/16 RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW Z DNIA 24.05.2016 r.

skala 1:2000



OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

<ul style="list-style-type: none"> Granica obszaru objętego planem (niezgodnie dla użytkownika). Obszar planu uchwały w sprawie OZPm. Województwa Wielkopolskiego i Kurliba Odolanowska Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania Orientacyjne linie podziału nieruchomości Orientacyjne linie zabudowy Niezakończona linia zabudowy Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z doposażeniem zabudowy usługowej 	<ul style="list-style-type: none"> Tereny zielone Tereny wólcj przemysłowych i infrastruktury kół rolnicze Tereny dróg publicznych (główny) Tereny dróg publicznych (lokalny) Tereny dróg publicznych (obwodnic) Tereny wólcj publicznych (parki, rekreacji) 	<ul style="list-style-type: none"> Tereny infrastruktury technicznej (energetycznej) Tereny infrastruktury technicznej Obszary gospodarki wiejskiego, rekreacji i rekreacji (w tym sportowej) Napiętość linii elektroenergetycznej 110 kV ze strefą ograniczonego użytkowania Urządzenie strefy ochrony Wzrosty i obniżenie terenu - w ramach innych terenów Wzrosty i obniżenie terenu - w ramach innych terenów Granice planowanej strefy ochrony publicznej (energetycznej) i strefy wólcj 	<ul style="list-style-type: none"> Budynki lub ich części o szczególnych wartościach architektonicznych lub historycznych podlegające ochronie Granice strefy ochrony konserwacji Stanowiska planu transportu szosowego i kolejowego Granice strefy ochrony konserwacji, historycznego obiektu, architektonicznego, archeologicznego, wartości kulturowej, wojennych, wojennych, wojennych Zbiorniki wólcj "Odoslanów 2"
--	--	---	--

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/132/16 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 24 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Odolanowa w rejonie ulic: Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej, Strzeleckiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Gminy i Miasta Odolanów rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/132/16
Rady Gminy i Miasta Odolanów
z dnia 24 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Odolanów o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Odolanowa w rejonie ulic: Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej, Strzeleckiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Gminy i Miasta Odolanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy i Miasta Odolanów oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XII/83/11 z dnia 28 października 2011 r. Rada Gminy i Miasta Odolanów przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Odolanowa w rejonie ulic: Krotoszyńskiej, Gimnazjalnej, Strzeleckiej.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby wprowadzenia na obszarze nim objętym nowych funkcji, korekty istniejących, jak też dostosowania dotychczasowego zagospodarowania do aktualnych uwarunkowań faktycznych (potrzeby inwestycyjne, rozwój społeczno - gospodarczy), co umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych gminy i miasta. Wśród najważniejszych celów uchwalenia planu, mających znaczenie z punktu widzenia ogółu lokalnej społeczności, wymienić należy uzupełnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz towarzyszące wewnątrz już zainwestowanych terenów na zachód od ul. Przemysłowej, poszerzenie terenów usługowo – produkcyjnych na wschód od ul. Przemysłowej, czy też uszczegółowienie ram strefy rekreacyjno – wypoczynkowej z wykorzystaniem istniejących stawów i terenów leśnych w rejonie ul. Leśnej.

Po podjęciu przez Radę Gminy i Miasta Odolanów ww. uchwały nr XII/83/11 z dnia 28 października 2011 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;

- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu oraz o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz stanowisk właściwych instytucji i organów;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów postanowił uwzględnić);

- po wprowadzeniu zmian w projekcie planu wskutek uwzględnienia uwag, ponownie ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto odpowiednie ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, które zostały uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uchwalenie planu umożliwi m.in. realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, sportu i rekreacji, chroniąc jednocześnie peryferyjne obszary niezabudowane (użytki rolne i lasy) - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z wniosków do planu oraz realizacji kierunków przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i przebudowę sieci istniejących).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej (projekt planu wyłożono do publicznego wglądu dwukrotnie).

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym wnioski i uwagi składane przez zainteresowane osoby oraz branżowe instytucje i organy. Podkreślić przy tym należy, że ustalenie przeznaczenia terenu w planie zostało jednoznacznie zdeterminowane kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym o polityce przestrzennej gminy i uwzględniającym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach: wojewódzkiej (ul. Krotoszyńska), powiatowych (ul. Strzelecka i ul. Gimnazjalna) oraz gminnych, w granicach administracyjnych miasta Odolanowa – w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na dobre skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych oraz funkcjonujący publiczny transport zbiorowy – uchwalenie planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego oraz umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w ocenie aktualności studium i planów miejscowych, stanowiącej następnie podstawę przyjęcia przez Radę Gminy i Miasta Odolanów uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie ze sporządzoną na potrzeby planu prognozą skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu – nie przewiduje się ujemnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. W związku ze zmianą przeznaczenia terenów prognozowane są dodatkowe wpływy do budżetu gminy, pochodzące z podatku od nieruchomości, renty planistycznej oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione