

UCHWAŁA NR XXIV/ 194 /2008
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2008 ROKU

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla „Powstańców Wielkopolskich”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borek” – uchwała Nr V/29/2003 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 6 lutego 2003 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Powstańców Wielkopolskich w Borku Wlkp. – *osiedle „Powstańców Wielkopolskich”*, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- od zachodu: ul. Marii Konopnickiej,
- od północy: ul. Dworcowa i ul. Sportowa,
- od wschodu: stadion sportowy,
- od południa: ul. Powstańców Wielkopolskich z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 541/11, 541/9 oraz 541/8.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Powstańców Wielkopolskich;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) jednostce terenowej – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub budowlaną;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na obszarze określonej jednostki terenowej, zajmujące co najmniej 60% powierzchni całkowitej zabudowy;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojeżdż pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

9) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną dla danego terenu lub działki wyrażoną w procentach w stosunku do powierzchni terenu lub działki;

10) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; pomocniczo wysokość zabudowy może też być określona liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;

11) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć największą dopuszczalną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na działce wyrażoną w procentach do powierzchni całkowitej działki;

12) liniach zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie ściany budynków względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku.

a) W przypadku linii obowiązujących ustala się obowiązek realizacji budynku w linii wyznaczonej;

b) w przypadku linii nieprzekraczalnej – obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości od wymienionych elementów przestrzennych;

13) dachu spadzistym lub wielospadkowym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25°;

14) urządzeniach i terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz tereny ich lokalizacji, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

15) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach niniejszego planu system przestrzeni dróg i ulic, usług publicznych i zieleni urządzonej;

16) usługach – bez przesądzania o ich profilu – należy przez to rozumieć nieuciążliwe zakłady w odrębnych budynkach lub w lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące działalność usługową nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych, hotelarstwa, sportu i kultury – z wykluczeniem obiektów, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a także:

a) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 120 m², a zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze lub obsługuje nie tylko pojazdy osobowe;

b) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów;

- c) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 120 m²;
- d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych;
- e) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;
- f) zakładów pogrzebowych z pomieszczeniami do przechowywania zwłok;
- 17) małym obiekcie handlowym lub usługowym (kiosku) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 3,0 m oraz powierzchni użytkowej nie przekraczającej 12 m²;
- 18) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt wyróżniający się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu np. gabarytami, wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności itp.;
- 19) reklamie (tablicy reklamowej) – należy przez to rozumieć grafikę i tekst na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nie ażurowych częściach ogrodzeń lub na wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 20) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 21) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastosłupa.
- 22) istniejące budynki – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne i gospodarcze adaptowane w planie - dopuszcza się ich remonty, przebudowę i rozbudowę zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach ogólnych i szczegółowych uchwały

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwałą);
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
 - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
 - 5) drogi i ulice wraz z ich klasyfikacją i szerokością;
 - 6) lokalizacje terenów infrastruktury.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zwanych dalej jednostkami terenowymi;
- 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
- 3) plan określa w szczególności:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki powierzchni zabudowanej itp.;
 - g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - h) zasady zachowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- i) zasady lokalizacji i standardy wielkości reklam;
- j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się przeznaczenie jednostek terenowych zgodnie z następującą charakterystyką:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się lub mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) MNn – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozproszona w postaci domów wolnostojących i bliźniaczych na działkach o powierzchni ponad 1000 m², obejmująca tereny działek, na których znajdują się lub mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz ich zaplecze (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże) wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej; dopuszczalna realizacja zakładów usługowych o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu;
- 3) MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z funkcją usługową bez przesądzania profilu w tym samym lub odrębnym budynku, wraz z zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów;
- 4) U/ZP – usługi i zieleń urządzona – obejmująca tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym w postaci parku i skweru, z obiektami usługowymi kultury, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, mieszkalnictwa zbiorowego i sportu. Dopuszcza się powiązanie wymienionych obiektów z funkcją mieszkaniową dla ich zarządców;
- 5) W/ZP – zieleń urządzona ogólnodostępna ze zbiornikiem wodnym – obejmująca tereny zieleni oraz retencyjne i rekreacyjne zbiorniki wodne;
- 6) KD... – drogi publiczne – obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla ulic, z określeniem ich klasy: KDZ – ulica zbiorcza, KDL – ulica lokalna, KDD – ulica dojazdowa;
- 7) KDp – drogi piesze;
- 8) E, Ks – tereny urządzeń energetycznych i kanalizacji sanitarnej;
- 9) U/I - tereny usług bez przesądzania ich profilu.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu przez wyznaczenie terenów pod zabudowę, z rozróżnieniem na:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- zabudowę mieszkaniową jednorodziną rozproszoną - na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami wbudowanymi lub wyodrębnionymi lub bez usług,
- zabudowę mieszkaniową jednorodziną z funkcją usługową dopuszczalną,
- tereny usług i zieleni urządzonej z usługami,
- tereny infrastruktury,
- tereny komunikacji.

2. Ustala się obowiązek zachowania w maksymalnym stopniu istniejących skupisk, szpalerów i pojedynczych drzew.

3. Eksponuje się w obszarze planu teren zieleni urządzonej przez:

- 1) usytuowanie dominant przestrzennych,
- 2) zachowanie otwarc widokowych,
- 3) wyznaczenie kierunków i rejonów wjazdów na tereny zieleni urządzonej z usługami.

4. Ustala się wzbogacenie krajobrazu w obszarze planu poprzez prowadzenie zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic i szlaków komunikacyjnych, jeśli ich szerokość na to pozwala.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji i standardy wielkości reklam:

1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów informacji.

2. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych, odpowiadających definicjom określonych w § 2 i na warunkach określonych poniżej w pkt 2 i 3, w formie: tablicy reklamowej, nośnika reklamowego, szyldu, szyldu reklamowego, zwiastunu szyldu, bannera, reklamy świetlnej lub podświetlanej, reklamy remontowej i słupa ogłoszeniowego, dzieląc je z względu na wielkość powierzchni reklamowych na dwie podstawowe grupy:

a) do 8 m² włącznie,

b) od 8 do 12 m² włącznie,

przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;

2) realizację reklam i znaków informacyjno - plastycznych, o jakich mowa w pkt 1, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, przy czym ustala się że:

a) wielkość powierzchni reklamowej tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, zwiastunu szyldu, bannera nie może przekraczać 3 m²;

b) wielkość powierzchni reklamowej reklamy świetlnej lub podświetlanej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamowego nie może przekraczać 12 m², z wyjątkiem sytuacji gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną (dotyczy to również reklamy remontowej);

c) wysokość nośników reklamowych (łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną) nie może przekraczać 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym ustala się, że nośniki reklamowe mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych pod usługi - bez przesądzania ich profilu oraz usługi - bez przesądzania ich profilu z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;

d) średnica lub szerokość słupa ogłoszeniowego nie może przekraczać 1,5 m, a wysokość 3 m (dla części ekspozycyjnej);

e) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;

f) odległość reklam i znaków od:

- znaków drogowych nie może być mniejsza niż 20 m - dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt a, oraz 30 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt b,

- od innych reklam i znaków nie może być - mniejsza niż 20 m - dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt b,

- od krawędzi jezdni nie może być - mniejsza niż 3 m,

- od skrzyżowań ulic nie może być - mniejsza niż 20 m,

- od terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej nie może być - mniejsza niż 20 m - dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt b,

g) w odległości mniejszej niż 5 m od krawędzi jezdni oraz 20 m od skrzyżowania ulic nie dopuszcza się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, których czas ekspozycji pojedynczego obrazu byłby krótszy niż 10 sekund;

h) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować oślnienia przechodniów i użytkowników jezdni;

- i) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich;
 - b) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie tj.:
 - w odległości 5 m od drzew w przypadku reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt a,
 - w odległości 10 m od drzew w przypadku reklam i znaków, o których mowa w pkt 1 ppkt b;
 - c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.);
 - d) w pasach dzielących jezdnie;
 - e) na ścianach budynków mieszkalnych i obiektów oświaty, z zastrzeżeniem pkt 2 ppkt b;
 - f) na balustradach balkonów i tarasów;
 - g) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych;
 - h) na latarniach ulicznych;
 - i) na urządzeniach infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:

1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń i warunki ich wykonania:
 - 1) Dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek i terenów, w tym terenów zieleni;
 - 2) Nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
 - 3) Dopuszcza się grodzenie działek umożliwiające migrację drobnych okazów fauny, przez stosowanie ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów.
2. Ustala się warunki grodzenia działek i terenów od strony ulic i ciągów pieszo-jezdných:
 - 1) Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu.
 - 2) Ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub działki, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki maksimum 6 m.
 - 3) W przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy.
 - 4) Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,2 m od poziomu terenu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się warunki wynikające z ochrony krajobrazu:
 - 1) zakaz usuwania i niszczenia starych drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień, jeśli nie wykluczają trwale realizacji planu lub nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi;
 - 2) zaleca się uzupełnianie zadrzewień przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla całego obszaru,
 - 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 4) zakaz lokalizowania inwestycji szkodliwych dla środowiska, albo mogących pogorszyć stan środowiska, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii uwzględniających bezpieczeństwo środowiska przyrodniczego;
 - 5) dopuszcza się grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że grodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków i stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów;
 - 6) poleca się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo: wysokie dachy, podcienia,

portale, wysunięte lub cofnięte cokoły, wykusze i facjatki itp.; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na działkach powyżej 2000 m² powierzchni;

7) dla całego terenu w granicach planu obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Nakazuje się ochronę i kształtowanie lokalnych wartości przyrodniczych przez:

1) realizację obszarów zieleni urządzonej ogólnodostępnej i związanej z zabudową na obszarach jednostek E4, E5, 012W/ZP;

2) obowiązek zachowania drzewostanów – szczególnie w terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną.

3. Zaleca się w celu ochrony budynków przed szkodliwym oddziaływaniem wód podskórnych:

1) stosowanie lekkiej zabudowy o głębokości posadowienia budynków do 2,0 m pod poziomem terenu;

2) wykonanie badań geologicznych gruntu w przypadku konieczności posadowienia budynku poniżej 2,0 m ppt.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych i warsztatowych zanieczyszczających atmosferę na terenach mieszkalnych. Obiekty istniejące muszą mieć strefę ochronną ograniczoną na własnym terenie i nakaz likwidacji uciążliwości przekraczającej zasięg strefy ochronnej.

5. Ustalenia dotyczące sieci i urządzeń infrastruktury inżynierskiej dla ochrony środowiska naturalnego przez:

1) wprowadzenie na całym obszarze:

- zaopatrzenia w wodę z sieci miejskiej,
- kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- kablowej sieci energetycznej,
- składowania i wywozu odpadów komunalnych;

2) zakazu budowy masztów i stacji telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNn) lub mieszkaniowo-usługową (MN/U);

3) dopuszczenie budowy stacji telefonii komórkowej poza strefą oddziaływania jej na tereny mieszkaniowe.

6. Nakazuje się stosowanie materiałów i okien dźwiękochłonnych w budynkach na stały pobyt ludzi wzdłuż ulic zbiorczych, w zasięgu których wystąpią przekroczenia dopuszczalnych poziomów zakłóceń akustycznych.

7. Ustala się, że obniżenie jakości środowiska skutkiem uciążliwości obiektów usługowych i produkcyjnych oraz różnych form użytkowania gruntów może występować w granicach działek tych obiektów, na których uciążliwości powstają, ale nie mogą one przekraczać dopuszczalnych norm charakterystycznych dla jednostek terenowych.

8. Ustala się ochronę wód podziemnych przez:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód bez urządzeń ochronnych,

2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się:

- 1) tereny obiektów komunikacyjnych: publicznych ulic, ciągów pieszo-jezdnych,
- 2) tereny usług z zielenią urządzoną,
- 3) tereny zieleni urządzonej ze zbiornikami retencyjnymi wód opadowych (W/ZP).

2. W odniesieniu do przestrzeni publicznych wprowadza się następujące ustalenia ogólne:

1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i małych obiektów handlowych lub usługowych (kiosków) i publicznych obiektów usługowych i rekreacyjnych,

- 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń inżynierskich związanych z funkcją terenów i obiektów usługowych,
 - 3) ustala się, że lokalizacja obiektów małej architektury, kiosków i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach a także przysłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.
3. Nakazuje się kształtowanie kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem:
- zaznaczonych w planie otwarć i osi widokowych w terenie,
 - określonych kierunków wjazdów na tereny.
4. Nakazuje się dla miejsc koncentracji ruchu pieszego kompleksowe i staranne wykonanie nawierzchni chodników, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej i zapewnienie udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

1. Ustala się następujące parametry i cechy charakterystyczne zabudowy:
 - 1) wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek terenowych,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej działki lub terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla jednostek terenowych,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla jednostek terenowych,
 - 4) minimalne powierzchnie działek pod zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą lub bliźniaczą zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla jednostek terenowych,
 - 5) zabrania się realizacji domów szeregowych,
 - 6) dopuszcza się możliwość - w przypadku działek o powierzchni powyżej 2000 m² dla jednego domu i szerokości pow. 60 m - indywidualnego kształtowania zabudowy zgodnie z pkt 2 niniejszego paragrafu.
2. Zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachów:
 - 1) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° i wyższych,
 - 2) zakazuje się stosowania dachów płaskich i stropodachów na nowych budynkach na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000 m² i szerokości mniejszej niż 60 m,
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dachów o spadku poniżej 25° na budynkach przebudowywanych, które miały dach płaski,
 - 4) dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych, bitumicznych lub materiałów dachówkowopodobnych, w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwienie, brązy lub indygo, szarości i zielenie,
 - 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich budynków mieszkalnych na działkach o pow. większej niż 2000 m² i szerokości działki większej niż 60 metrów dla jednostek E2 i E7 i wys. min. 2 kondygnacji na dominującym budynku wzdłuż ulic 02 i 03,
 - 6) dopuszcza się stosowanie dowolnego kierunku kalenicy w przypadku działek o powierzchni powyżej 2000 m² i 60 m szerokości.
3. Zasady wyznaczania linii zabudowy ulic:
 - 1) ustala się linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne) zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, odległość zabudowań od linii rozgraniczających dróg publicznych (KD) ustala się na co najmniej 6 m i zgodnie z warunkami rozporządzenia o drogach - 10 m od krawędzi jezdni,
 - 3) ustala się odległości między budynkami zgodnie z odrębnymi przepisami zawartymi w prawie budowlanym,

4) wyznacza się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu linie zabudowy również dla lokalizacji usług w parterach budynków,

5) dla działek o powierzchni powyżej 2000 m² i 60 m szerokości obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy i zgodne z prawem budowlanym.

4. Na istniejących działkach mogą być remontowane, rozbudowywane lub nadbudowywane budynki istniejące, realizowane nowe budynki wraz z dojazdami, podjazdami, podwórzami.

5. Ustala się obowiązek usytuowania domu przy granicy działki sąsiada, jeśli na tej granicy znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy. Z wymogu tego można zrezygnować, jeśli budynek sąsiada jest drewniany lub jednoraktowy, a obie działki mają szerokość większą niż 17 m każda.

6. Dla niezabudowanych granic działek ustala się co następuje:

1) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednoraktowych lub z dachem jednospadowym przylegających dłuższym bokiem do granicy działki,

2) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków przy tylnej lub bocznej granicy działki lub bliżej niż 4 m od tej granicy.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. W obrębie istniejących skupisk drzew leżących na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

1) zakaz zabudowy,

2) ochronę istniejącego drzewostanu i obowiązek pozostawienia powierzchni zadrzewionej bez zmiany,

3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 5 m od starych drzew lub od ich skupisk.

2. Objęcie całego terenu strefą „W” ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia konserwatora zabytków, który poda warunki dla całego obszaru planu lub dla indywidualnych inwestorów.

§ 12. Zasady tworzenia i zagospodarowania działek i terenów:

1. Ustala się minimalne wielkości działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w rozdziale 2;

2. Zakazuje się lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż określone w rozdziale 2. Z tego ustalenia wyłącza się działki, które zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu i jeśli plan nie przewiduje zmiany ich przeznaczenia;

3. Dopuszcza się łączenie istniejących działek lub wtórny ich podział pod warunkiem, że powierzchnie nowych działek nie będą mniejsze niż określone w ustaleniach minimalne wielkości działek dla danej jednostki terenowej, a ponadto nowe działki będą spełniały ustalenia punktu 4.

Dopuszcza się pomniejszenie dopuszczalnej powierzchni jednej wydzielanej działki maksymalnie o 20%, jeśli nie ma możliwości uzyskania działki o powierzchni określonej w planie. Również w przypadku wydzielenia więcej niż jednej działki z większej całości gruntu można wyznaczyć tylko jedną działkę o obniżonej o 20% powierzchni bez względu na ilość uzyskanych działek z projektowanego podziału w danej jednostce terenowej pozostałe muszą mieć powierzchnię zgodną z ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się zasady tworzenia nowych działek powstających w wyniku podziału istniejących nieruchomości oraz zasady wyznaczania nowych ulic i dojazdów dla ich obsługi:

1) projektowany podział musi zapewnić możliwość prawidłowego zagospodarowania działek sąsiadujących – zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania jednostki terenowej, oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustalenia w ust. 2 nin. paragrafu;

- 2) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub pośredni przez wydzielony dojazd lub drogę wewnętrzną;
- 3) nie dopuszcza się dojazdów poprzez ustanowienie służebności gruntowej;
- 4) dla nowo wydzielonych działek przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną szerokość frontu działek: 17 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 12 m dla zabudowy jednym segmentem budynku bliźniaczego z uwzględnieniem ustalenia w ust. 2 nin. paragrafu.
5. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości niezbędne jest utworzenie nowej ulicy publicznej lub wewnętrznej, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 10 m,
 - 2) nowa ulica powinna mieć dwa wjazdy do układu drogowego, a w przypadku braku takiej możliwości – włączenie tylko z jednej strony, z zapewnieniem warunków do zawracania na jej końcu, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg i ochrony przeciwpożarowej,
 - 3) włączenie nowej ulicy do układu drogowego może nastąpić albo w osi wydzielonej ulicy od strony przeciwnej, albo w odległości co najmniej 30 m od takiego włączenia,
 - 4) jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności działek niemożliwe jest utworzenie nowej ulicy spełniającej wymagania, o których mowa wyżej, dopuszcza się wydzielenie – celem zapewnienia dojazdu do działek, drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m,
 - 5) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m dla udostępnienia drogi publicznej do co najwyżej 5 działek,
 - 6) dopuszcza się zamykane bramami wjazdy na ulice wewnętrzne.

§ 13. Zasady utrzymania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Do dróg publicznych ponadlokalnych w stosunku do obszaru objętego planem zalicza się odcinki istniejącej drogi krajowej - zbiorczej - Powstańców Wielkopolskich - KDZ, ulicę Konopnickiej (do czasu realizacji obwodnicy, która przejmie ich funkcję) i ulicę Dworcową. Te ulice obsługują od zewnątrz teren objęty Uchwałą o planie.
2. Dla dróg publicznych obsługujących istniejące i planowane zainwestowanie na obszarze planu ustala się szerokości ulic i ich klasyfikację:
 - 1) dla ulicy lokalnej ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 18 m lub więcej wg rysunku planu (01KDL);
 - 2) dla ulic dojazdowych KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 10-12 m i więcej, a w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się szerokość 8 m wg rysunku planu;
 - 3) dla ciągów pieszo-jezdnych (“sięgaczy”) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na co najmniej 6 m.
3. Ustala się wskaźniki miejsc parkingowych i zasady ich rozmieszczenia:
 - 1) właściciele działek mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie własnej nieruchomości,
 - 2) liczba miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów musi być równa lub większa od niżej podanych wielkości wskaźnika:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - dla obiektów usługowych i lokali handlowych (sklepów):
 - o powierzchni sali do 200 m²: 4 stanowiska / 100 m² powierzchni sali, ale co najmniej 2 stanowiska na 1 lokal,
 - o powierzchni 200-500 m²: 8 stanowisk / 100 m² powierzchni sali, ale co najmniej 2 stanowiska na 1 lokal,

- o powierzchni ponad 500 m²: 10 stanowisk / 100 m² powierzchni sali, ale co najmniej 2 stanowiska na 1 lokal,
 - dla lokali gastronomicznych: 10 stanowisk / 100 m² powierzchni sal konsumpcyjnych.
4. Ustala się obsługę obszaru planu komunikacją autobusową w ulicy Powstańców Wielkopolskich, tj. KDZ i Dworcowej KDZ, z przystankami przy tych ulicach.

§ 14. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się dla całego obszaru zasilenie systemów infrastruktury z miejskich i komercyjnych sieci zbiorczych,
- 2) ustala się lokalizację przewodów podziemnych w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie przewodów poza terenami ulic wyłącznie w przypadku braku innych możliwości.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej na terenie wyznaczonym granicami niniejszego planu;
- 2) ustala się, że woda będzie dostarczana z sieci wodociągowej w ulicach Konopnickiej, Powstańców Wielkopolskich i Sportowej w układzie pierścieniowym.

3. Zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do kolektora w ulicy Sportowej;
- 2) ustala się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu wskazanym na planie E10Ks;
- 3) do czasu powstania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków.

4. Zasady odprowadzenia wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych przez wpusty uliczne do sieci kanalizacji deszczowej i dalej do kolektorów, których realizacja musi poprzedzić budowę lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem;
- 2) ustala się, że stawy retencyjne z zastosowaniem urządzeń podczyszczających będą stanowiły element krajobrazowy na terenie o charakterze parkowym (W/ZP);
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z dachów i z terenów poszczególnych posesji powierzchniowo do gruntu.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) teren objęty planem będzie zasilany ze źródeł energii zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) ustala się likwidację istniejących linii napowietrznych 15kV przechodzących przez teren objęty planem i zastąpienie ich liniami kablowymi w ulicach;
- 3) ustala się przebudowę istniejących linii napowietrznych NN na linie kablowe w istniejących i projektowanych ulicach publicznych i pieszych;
- 4) nakazuje się budowę nowych sieci wyłącznie jako skablowanych;
- 5) ustala się rezerwę terenu pod każdą stacją transformatorową wolnostojącą - minimum 60 m² w miejscach wskazanych na rysunku planu, z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 6) wyklucza się zastosowanie siłowni wiatrowych dla uzyskiwania energii na terenach mieszkaniowych;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii elektrycznej nieuciążliwych dla terenów mieszkalnictwa.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasilanie terenu objętego planem w gaz z przewodów średniego ciśnienia,
- 2) ustala się, że główne przewody zasilające średniego ciśnienia będą przebiegać na przedłużeniu gazociągów w ulicach Powstańców Wielkopolskich i Sportowej, a następnie – w układzie pierścieniowym – wzdłuż wszystkich ulic ujętych w planie,

- 3) ustala się zasilanie wszystkich działek w gaz o ciśnieniu roboczym z gazociągu średniego ciśnienia za pośrednictwem punktów redukcyjnych,
- 4) ustala się lokalizację przewodów w odległości 0,5 m od granic ulic publicznych i wewnętrznych,
- 5) ustala się lokalizację punktów redukcyjnych w liniach rozgraniczających ulic i działek.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z kotłowni lokalnych;
 - 2) indywidualnymi źródłami ciepła mogą być wyłącznie paliwa i systemy grzewcze nieszkodliwe ekologicznie: gaz ziemny, gaz płynny, olej niskosiarkowy, energia grzewcza elektryczna lub proekologiczne niekonwencjonalne źródła energii, w tym odnawialne (słoneczne, geotermalne);
 - 3) obowiązuje zasada stosowania niskoemisyjnych źródeł i technologii ogrzewania.
8. Obsługa telekomunikacyjna:
 - 1) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych zlokalizowanych poza terenem poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli telekomunikacyjnych;
 - 2) ustala się sukcesywną wymianę istniejących linii napowietrznych na linie okablowane w ziemi;
 - 3) nie dopuszcza się sytuowania w granicach planu stacji bazowych i masztów telefonii komórkowej w zasięgu szkodliwego oddziaływania na miejsca stałego pobytu ludzi.
9. Usuwanie odpadów komunalnych:
 - 1) ustala się obowiązek wywozu odpadów stałych sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania (zlokalizowane poza terenem objętym planem);
 - 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w miejsca i urządzenia umożliwiające segregację odpadów.
10. Dopuszcza się eksploatację istniejących sieci infrastruktury (lokalnych i indywidualnych) do czasu realizacji nowych sieci, uwzględniających włączenie do nich istniejących odcinków i urządzeń.

§ 15. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie wszystkich terenów objętych planem w sposób dotychczasowy – do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla terenów objętych uchwałą o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w § 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Dla jednostek terenowych: A3MN, B2MN, B3MN, D1MN, D3MN, D5MN, E1MN, E2MN, E3MN, E8MN, E6MN, E7MN, F1MN, F2MN, F3MN, F4MN

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków wolnostojących lub połówek budynków bliźniaczych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4, ust. 2 pkt 1.
2) Dopuszczalne: Usługi bez przesądzonego profilu zgodnie z § 2 pkt 16. i 17.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%; 2) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; 3) Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod nową zabudowę – 500 m ² ; 4) Tworzenie i zagospodarowanie działek musi uwzględniać warunki zawarte w § 12, ust. 1÷5; 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy towarzyszących budynków gospodarczych lub usługowych – 25% powierzchni zabudowy działki; 6) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub usługowych – 6 m; 7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 500 m ² - 40%; 8) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni poniżej 499 m ² - 40%; 9) Obowiązują zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu zgodne z § 10, ust. 1÷6; 10) Obowiązują zasady zawarte w § 7, pkt 1÷2 w odniesieniu do ogrodzeń działek; 11) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1÷2 w odniesieniu do reklam; 12) Obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8 ust. 1÷8.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
1) E1MN, E6MN, F1MN zaleca się łączyć działki 535/2, 536/3, 535/1 i ich podział na działki budowlane wzdłuż drogi 01KDD 2) E2MN i E7MN: zabudowa bez dojazdu z drogi pieszej 010KDp. Dojazdy do działek z ulic 03KDD i 02KDD 3) W jednostkach A3, B2, B3, D1, D3, E1, E2, E3, E6, E7, E8, F1, F2, F4 obowiązują ustalenia warunków kształtowania zabudowy mieszkalnej - zawarte w § 27.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 14.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
1) Obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 13, ust. 3 pkt 1 i 2; 2) Obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zgodnie z zapisami § 13, ust. 1÷4; 3) Dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnymi umożliwiającymi dostęp do działek wewnątrz bloków zabudowy, o których mowa w § 12 ust. 5 pkt 5 i zgodnie z § 13, ust. 2 pkt 3.

§ 18.

Dla jednostek: A2MN, B4MN, C1MN, C2MN, C3MN, D2MN

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4, ust. 2 pkt 1. 2) Dopuszczalne: Usługi zgodnie z § 2 pkt 16 i 17.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%; 2) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; 3) Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod nową zabudowę – 500 m ² ; 4) Minimalna powierzchnia działki zabudowanej pozostawionej po podziale - 400 m ² ; 5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 500 m ² - 40%; 6) Tworzenie i zagospodarowanie działek musi uwzględniać warunki ogólne określone w § 12, ust. 1÷5; 7) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i usługowych – 25% powierzchni zabudowy działki; 8) Maksymalna wysokość budynków niemieszkalnych – 6 m; 9) Obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania terenu zgodne z § 10 ust 1÷6. 10) Obowiązują zasady zawarte w § 7, pkt 1 i 2 w odniesieniu do ogrodzeń działek; 11) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1÷2 w odniesieniu do reklam; 12) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1÷8 w odniesieniu do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
1) Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, rozbudowa, nadbudowa. 2) Ochrona przed uciążliwością akustyczną od ulicy Powstańców Wielkopolskich z zastosowaniem dźwiękoochronnych elementów budowlanych. 3) C3MN w sąsiedztwie C4U/I - należy połączyć (jak na rysunku) działki 533/1 z 525/2 i podzielić pod działki budowlane. 4) W jednostkach A2, C2, C3, D1, F3 obowiązują ustalenia warunków kształtowania zabudowy mieszkalnej - zawarte w § 27.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 14.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
1) Obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 13, ust. 3 pkt 1 i 2; 2) Obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zgodnie z zapisami § 13, ust. 1÷4; 3) Dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdných o których mowa w § 13, ust. 2 pkt 3 umożliwiających dostęp do działek wewnątrz bloków między ulicami - jeśli projekty podziałów nieruchomości - zgodnie z § 12, ust. 1÷5 wykażą konieczność ich wykonania.

§ 19.

Dla jednostek terenowych: A4MN/U, D4MN/U, G1MN/U

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją usługową - według § 4, ust. 2 pkt 3 w tym samym lub oddzielnym budynku.
2) Dopuszczalne: Usługi bez przesądzonego profilu zgodnie z § 2, pkt 16 lub małe obiekty usługowe zgodnie z § 2, pkt 17.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
2) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
3) Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod nową zabudowę – 1000 m ² ;
4) Tworzenie i zagospodarowanie działek musi uwzględniać warunki zawarte w § 12 ust. 1÷5;
5) Maksymalna powierzchnia użytkowa budynku dobudowanego, wbudowanego lub wolnostojącego o funkcji usługowej nie może przekraczać 70% łącznej powierzchni zabudowy na działce;
6) Obowiązują linie zabudowy nieprzekraczalne lub obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu;
7) Obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z § 10 ust. 1÷6;
8) Obowiązują zasady zawarte w § 7, pkt 1 i 2 w odniesieniu do ogrodzeń działek;
9) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1÷2 w odniesieniu do reklam;
10) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1÷8 w odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
1) A4MN/U - adaptacja istniejących obiektów do celów mieszkalno-usługowych.
2) D4MN/U, G1MN/U - lokalizacja obiektów administracyjno-usługowych i mieszkalnych.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną
Obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 14.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
1) Obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 13, ust. 3 pkt 1 i 2.

§ 20.

Dla jednostki terenowej: A1MNn, B1MNn

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozproszona – wg § 4 ust. 2 pkt 2 2) Dopuszczalne: Usługi bez przesądnego profilu zgodnie z § 2, pkt 16 i pkt 17.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego powierzchni oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%; 2) Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; 3) Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod zabudowę – 1400 m ² ; 4) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8 m; 5) Obowiązują ustalenia zawarte w § 12, ust. 1÷5 odnośnie zasad tworzenia i zagospodarowania działek; 6) Obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 10 ust. 1÷6; 7) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla działek o powierzchni powyżej 1400 m ² - 30%; 8) Obowiązują zasady zawarte w § 7 pkt 1÷2 w odniesieniu do ogrodzeń działek; 9) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1÷2 w odniesieniu do reklam; 10) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1÷8 w odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
1) Wysoki standard powierzchni działek w A1 i B1 tworzy możliwości dobrej izolacji akustycznej od zabudowy i urządzeń usługowych i składowych po zachodniej stronie ulicy Marii Konopnickiej, obowiązuje utrzymanie i tworzenie zwartego pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Konopnickiej.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Obowiązują ustalenia zawarte w § 14, odnośnie realizacji sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
1) Obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 13, ust. 3 pkt 1 i 2 2) Obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zgodnie z zapisami § 13 ust. 1

§ 21.

Dla jednostki terenowej: 01KDL

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Tereny komunikacji kołowej, zgodnie z § 13, ust. 2 pkt 1 – ulice lokalne.
2) Dopuszczalne: Lokalizacja ścieżki rowerowej i linii autobusowej w 01KDL.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku (minimum 18 m);
2) Szerokość jezdni – 6,0 m;
3) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1÷2 w odniesieniu do reklam;
4) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1 pkt 1, 2, 5 w odniesieniu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5) Obowiązują ustalenia zawarte w § 9, ust. 1÷4 odnośnie kształtowania przestrzeni publicznych.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Obowiązują ustalenia § 9 ust. 1÷4.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Obowiązują ustalenia zawarte w § 14, odnośnie budowy sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
Dopuszcza się prowadzenie ulicą 01KDL linii autobusowej lub mikrobusowej.

§ 22.

Dla jednostek terenowych: 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 012KDD, 017KDD

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Tereny komunikacji kołowej, zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 6 i § 13, ust. 2, pkt 2 odnośnie ulic dojazdowych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10, 12, 16 m (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu). 2) Szerokość jezdni – 6,0 m. 3) Obowiązują ustalenia zawarte w § 12, ust. 4 pkt 2÷3, ust. 5 pkt 1-4 w odniesieniu do zasad tworzenia i zagospodarowania działek i terenów. 4) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1÷2 w odniesieniu do reklam. 5) Ustala się wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości 6 m do działek położonych wewnątrz bloków przyulicznych, zgodnie z § 13, ust. 2 pkt 3. 6) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1 pkt. 1, 2, 5 w odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 7) Obowiązują ustalenia zawarte w § 9, ust. 1÷4 odnośnie kształtowania przestrzeni publicznych.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Zachowanie i uzupełnienie drzew wzdłuż ulic istniejących i nowe nasadzenia w ulicach projektowanych szerszych od 10 m.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Obowiązują ustalenia zawarte w § 14, odnośnie realizacji sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
1) Nie ustala się.

§ 23.

Dla jednostek terenowych: 010KDp, 011KDp

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Tereny komunikacji pieszej, zgodnie z § 4, ust. 2 pkt 7.
2) Dopuszczalne: Dopuszczalne wprowadzenie elementów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z § 14.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 i 6 m (zgodnie z rysunkiem planu).
2) Nie dopuszcza się lokalizacji reklam, dopuszcza się sytuowanie obiektów i znaków informacyjnych zgodnie z § 6 ust. 1.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Ustala się funkcję ulicy 010KDp jako ciąg spacerowy do terenów sportu i rekreacji.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną
Obowiązują ustalenia zawarte w § 14 odnośnie realizacji sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
1) Ulice 010KDp, 011KDp o szerokości 12 m i 6 m należy wykonać jako ciągi piesze dostępne wyłącznie dla pojazdów technicznych i służby zdrowia.

§ 24.

Dla jednostki terenowej: C4U/I

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Usługi bez przesądzenia ich profilu zgodnie z § 2, pkt 16 i § 4, ust 2, pkt 9.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%; 2) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; 3) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na działce - 50%; 4) Obowiązują linie zabudowy nieprzekraczalne lub obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu; 5) Obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z § 10 ust. 1-3; 6) Obowiązują zasady zawarte w § 7, pkt. 1 i 2 w odniesieniu do ogrodzeń działek; 7) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 w odniesieniu do reklam; 8) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 1, 4, 5, 7, 8 w odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
C4U/I - adaptacja istniejących budynków z przeznaczeniem na nieuciążliwe ekologicznie obiekty usługowe produkcji i handlu. Nakazuje się przystosowanie profilu produkcji do strefy ochronnej na własnym terenie.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną
Obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 14.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
Obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 13, ust. 3 pkt 1 i 2.

§ 25.

Dla jednostek terenowych: A9E, C5E, D6E, E9E, E10Ks

1. Przeznaczenie terenu
1) Podstawowe: Tereny wydzielone urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 2 pkt 14 i § 4 pkt 8.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się; 2) Maksymalna wysokość zabudowy – 3 m; 3) Powierzchnia działki - zależna od technologicznych wymagań dla obiektów infrastruktury technicznej, na rysunku planu oznaczono maksymalne rozmiary działek; 4) Wydzielenie działek musi spełniać warunki podane w § 12, ust 1 i 4, pkt 1 ⚡; 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określa się; 6) Obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 10, ust. 1, 2, 3; 7) Obowiązują zasady zawarte w § 7, p-kt 1 i 2 w odniesieniu do ogrodzeń działek; 8) Zakaz lokalizacji reklam na działkach dla infrastruktury technicznej; 9) Obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust. 5, 7 i 8 w odniesieniu do zasad ochrony środowiska.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Nie ustala się.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną
Obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 14.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
Konieczny bezpośredni dostęp do dróg.

§ 26.

Dla jednostki terenowej: E4U/ZP, E5U/ZP, 012W/ZP

1. Przeznaczenie terenu i zieleni urządzonej
1) Podstawowe: Tereny usług i zieleni urządzonej ogólnodostępnej ze zbiornikiem wodnym zgodnie z § 4, ust. 2 pkt 4 i 5.
2) Dopuszczalne: Urządzenia i teren związany z siecią kanalizacji deszczowej na terenie W/ZP - zbiornik retencyjny z urządzeniami odłuszczałymi i odpiaszczającymi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1) Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z charakterystyką w § 4, ust. 2, pkt 4 i 5.
2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
3) Zakaz lokalizacji reklam;
4) Obowiązują przepisy § 7, ust. 1 i 2 w odniesieniu do ogrodzeń;
5) Obowiązują przepisy § 9, ust. 1÷4 odnośnie kształtowania przestrzeni publicznych;
6) Obowiązują przepisy § 8, ust. 1, pkt 1÷4 oraz ust. 2, 5, 6, 7 i 8 odnośnie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu
Staw retencyjny w terenie 012W/ZP stanowić będzie osadnik piasku w systemie odprowadzenia wód deszczowych. Ustala się wykorzystanie go jako elementu krajobrazowego w terenach zieleni urządzonej.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną
Obowiązują ustalenia zawarte w § 14, odnośnie realizacji sieci infrastruktury technicznej.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej
Dopuszcza się ruch pieszy, rowerowy i samochodowy zgodnie ze wskazanymi na planie kierunkami i rejonami dojścia i dojazdu na tereny jednostek E4U/ZP i E5U/ZP.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 28. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Borku Wielkopolskiego.

§ 30. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

§ 27. USTALENIA WARUNKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W JEDNOSTKACH

1) Jednostka	A2	A3	B2	B3	C2	C3	D1	D3	E1	E2	E3	E6	E7	E8	F1	F2	F4	F3	G1
Typ zabudowy:																			
- wolnostoj.	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
- półbliźn.	♦		♦	♦	♦	♦				♦				♦			♦		♦
Ilość kond. max.																			
- jedna																			
- półtora	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦								♦	♦	♦		
- dwie	♦		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦			♦	♦
Podpiwnicz.																			
- zalecane																			
- dowolne	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
- nie zalecane																			
Wys. w kalenicy																			
- 7 m						♦													
- 9 m	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦						♦			♦	♦	♦	♦
- 12 m								♦	♦	♦	♦			♦	♦				♦
Wys. gzymsu max.																			
- 4 m		♦	♦	♦			♦					♦			♦	♦	♦	♦	
- 5 m	♦				♦	♦													♦
- 7 m								♦	♦	♦	♦			♦	♦				
Wys. cokołu max.																			
- 0,5 m					♦	♦		♦	♦	♦	♦	♦	♦		♦				♦
- 1,0 m	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦							♦		♦	♦	♦	
- 1,5 m																			
Kier. kalenicy																			
- P-P	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦			♦		♦	♦		♦			
- W-Z	♦		♦	♦	♦	♦			♦	♦		♦			♦	♦	♦	♦	♦
- dowolny																			

2) Dla jednostek: A1, B1, B4, C1, C4, E3, E4, E5, E8 - nie ustala się warunków kształtowania zabudowy w § 28 - obowiązują ustalenia szczegółowe wg § 18, 19, 20.