

**UCHWAŁA NR XXI/145/2004.  
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE  
z dnia 23-września-2004**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa dla obszaru w rejonie ulic Słowackiego i Targowej.

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 ze zmianami), i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) w wykonaniu uchwały nr XXIV/208/2000 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 grudnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

**uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru  
w rejonie ulic Słowackiego i Targowej w Pleszewie, zwany dalej planem.**

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne.**

§1

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Realizacja polityki przestrzennej Miasta określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa”, przyjętego Uchwałą nr XLIX/ 269/98 Rady Miejskiej Pleszewa z dnia 2 marca 1998.
2. Stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, poprzez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz przestrzennych.

§ 2

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar o powierzchni około 10 ha, położony w rejonie ulic Słowackiego i Targowej w Pleszewie , którego granice wyznaczają następujące linie:

- północna linia rozgraniczająca ul. Słowackiego (część ulicy do skrzyżowania z ul. Bogusza i ul. Targową),
- północna granica działki nr 736/1,
- północna linia rozgraniczająca ul. Słowackiego ( pomiędzy ul. Bogusza a ul. Ogrodową),
- wschodnia linia rozgraniczająca ul. Ogrodowej ( pomiędzy ul. Słowackiego a ciągiem pieszym),
- północna linia rozgraniczająca ciągu pieszego ( między ul. Ogrodową a ul. Sienkiewicza),
- zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Sienkiewicza ( od ciągu pieszego na odcinku około 120 m na południe),
- południowa granica działki nr ewd 898,

- wschodnia granica działki nr ewd 889 i działki nr ewd 901,
  - północna linia rozgraniczająca ulicy Malińskiej ( do skrzyżowania z ulicą Targową),
  - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Targowej (od ul. Malińskiej na odcinku około 100 m na północ),
  - południowa granica działki nr ewd 2989,
  - część zachodniej granicy działki nr ewd 2988,
  - zachodnia granica działki nr ewd 2961/2 i zachodnia granica działki nr ewd 804/4.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono są na rysunku planu w skali 1:1000 wykonanym na mapie sytuacyjno – wysokościowej z naniesionymi granicami władania, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem do niniejszej uchwały.

### § 3

#### **W planie ustala się:**

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
4. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu. oraz
5. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

### § 4

#### **Ikroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa na wstępie uchwały, na który składają się:
  - a) tekst,
  - b) załącznik w formie rysunku planu.
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. Obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania.
5. Terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie.
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym lub uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu.
8. Działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć wszelką działalność prowadzoną w celach zarobkowych, niezależnie od jej rodzaju i formy własności.
9. Liniach zabudowy:

- 1) obowiązujących - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować lica budynków,
- 2) nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem lica budynków.

## § 5

1. Ustalenia planu obowiązują na obszarze objętym na rysunku planu granicą opracowania.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) numer i symbol przeznaczenia terenów,
  - 2) numer i oznaczenie klasyfikacji ulic i ciągu pieszo – jezdnego,
  - 3) numer i oznaczenie ciągu pieszo- rowerowego,
  - 4) linie rozgraniczające obowiązujące,
  - 5) linie rozgraniczające, które mogą ulec przesunięciu,
  - 6) linie zabudowy obowiązujące,
  - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 8) budynki zabytkowe obejmowane ochroną,
  - 9) zasady sytuowania zieleni izolacyjnej,
  - 10) akcent plastyczny,
  - 11) główne ciągi piesze.
3. Ponadto na rysunku planu przedstawia się propozycję podziału na działki budowlane.

## § 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalać w oparciu o wszystkie rozdziały niniejszej uchwały.

## **ROZDZIAŁ II** **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

## § 7

### **Przeznaczenie terenów :**

1. Dla obszaru ustala się działalność gospodarczą , usługi i komunikację jako przeznaczenie podstawowe, a mieszkalnictwo jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:
  - 1) DZG - tereny działalności gospodarczej, obejmują one tereny z zakresu baz i obiektów obsługi technicznej miasta, obsługi technicznej transportu, a także usługi handlu, w tym hurtowego, gastronomii, administracji, obsługi firm itp.
  - 2) Mj - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 4) U - tereny usług komercyjnych,
  - 5) U, M – tereny usługowo – mieszkaniowe,
  - 6) ZP - tereny zieleni publicznej urządzonej,
  - 7) TT – teren urządzeń telekomunikacji,
  - 8) KS,U – tereny obsługi komunikacji i usług,
  - 9) KS- teren obsługi komunikacji,
  - 10) KK – tereny komunikacji kolejowej – obszary kolejowe,

- 11) KU – tereny ulic.
  - a) KUL - ulice lokalne.
  - b) KUD – ulice dojazdowe.
- 11) KPJ- teren ciągu pieszo – jezdnego.
- 12) KXR - teren ciągu pieszo-rowerowego.
- 13) W – teren wód płynących- rzeki Ner.
- 14) I - teren wód płynących- rzeki Ner skanalizowanej.

2. Ustala się zasady wprowadzania przeznaczenia dopuszczalnego i uzupełniającego:

- 1) na wszystkich terenach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług takich jak gabinety i pracownie właścicieli w formie powierzchni wbudowanych,
- 2) dla terenów o przeznaczeniach podstawowych, o których mowa w ust.1, w rozdziale IV określa się w razie dopuszczenia przeznaczenie dopuszczalne.

### §8.

**Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

- 1. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności wynikające z przeznaczenia terenu w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego muszą być eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczególne.
- 2. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicami wyznaczonych terenów komunikacji, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich winien wynikać z decyzji opartych o obowiązujące przepisy szczególne i odrębne.
- 3. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko będą poddane procedurze zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi a w szczególności ustawy prawo ochrony środowiska.
- 4. Zaleca się stosowanie zamkniętych obiegów wody w działalności gospodarczej.
- 5. Wprowadza się ochronę drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic.
- 6. Wprowadza się zakaz zabudowy od granic działki Neru w odległości wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 7 Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej:

Lp	Przeznaczenie terenu	Symbol przeznaczenia	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony w dB			
			od dróg i linii kolejowych		od pozostałych obiektów i źródeł hałasu	
			pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin	pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin
1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Mj, MW	60	50	50	40

### § 9

### **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.**

1. Obejmuje się ochroną następujące zabytki architektury i budownictwa:
  - budynek mieszkalny ul. Kolejowa nr 2,
  - budynek stacji kolejowej.
2. W odniesieniu do tych obiektów obowiązuje wymóg każdorazowego uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy.
3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym planem, podlegają następującym ustaleniom:
  - 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z o najmniej 7-mio dniowym wyprzedzeniem.
  - 2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **§ 10**

#### **Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

1. Cały obszar będzie wyposażony w następujące sieci infrastruktury: wodociągową, kanalizacyjne, gazową, elektryczne, telekomunikacyjne.
2. Nie przewiduje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
3. Zakłada się zachowanie i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz wykonanie nowych.
4. Korytarze sieci infrastruktury powinny być prowadzone przede wszystkim na terenach publicznych – w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych lub wzdłuż granic działek.
5. Wraz z realizacją nowych inwestycji należy wykonać niezbędne modernizacje i przebudowy sieci infrastruktury z dostosowaniem jej do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Przesyłanie i dystrybucja paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła będzie się odbywać zgodnie z planami rozwoju sporządzonymi przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zakłada się wykorzystywanie energii elektrycznej do celów oświetleniowych, gospodarczych oraz grzewczych,
  - 2) nowe sieci będą prowadzone jako kablowe,
  - 3) docelowo linie napowietrzne niskiego napięcia zostaną skablowane,
    - 4) dla zaopatrzenia w energię elektryczną, w zależności od wielkości zapotrzebowania, niezbędna jest budowa nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV, na terenach własnych inwestorów dla potrzeb działalności gospodarczej,
    - 5) lokalizacja stacji winna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu,
    - 6) wszelkie inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznych, wynikające ze wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania planowanej zabudowy oraz z potrzeby usunięcia kolizji, realizowane będą na podstawie indywidualnych umów z Zakładem Energetycznym, zawieranych na wniosek Inwestorów.

8. Przewiduje się zaopatrzenie w gaz przewodowy z komunalnej sieci do celów bytowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych.
9. Zaopatrzenie w ciepło:
  - 1) będzie odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej, bądź zerowej, emisji zanieczyszczeń np: elektryczno-akumulacyjnego, olejowego, gazowego,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z lokalnych źródeł ciepła.
10. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) obszar będzie zaopatrzony w wodę z komunalnej sieci wodociągowej do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych.
11. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:
  - 1) sieć kanalizacyjna wymaga modernizacji i przebudowy na rozdzielczy system kanalizacji,
  - 2) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej wszyscy producenci ścieków zostaną do niej podłączeni,
  - 3) zakłada się likwidację bezodpływowych zbiorników ścieków po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 4) ścieki będą odprowadzane do komunalnej oczyszczalni ścieków,
  - 5) zakłada się wyposażenie w kanalizację deszczową wszystkich ulic i placów,
  - 6) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie inwestora.
12. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta z systematycznym ich wywozem na składowisko odpadów na podstawie stosownych umów cywilno – prawnych.
13. Powstające inne odpady związane z działalnością produkcyjną i usługową gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno – prawnych.

## § 11.

### **Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.**

1. Ustala się linie zabudowy:
  - 1) ich przebieg naniesiony jest na rysunku planu, a położenie opisane jest w ustaleniach szczegółowych w rozdziale IV.
  - 2) linie zabudowy nieokreślone na rysunku należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
  - 3) regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszania przed wejściowe, podesty i schody, okapy itp.
  - 4) dla istniejących budynków, przekraczających ustalone linie zabudowy, dopuszcza się czynności mające na celu utrzymanie lub poprawienie stanu technicznego bez możliwości rozbudowy przekraczającej wyznaczone linie.
2. Ustala się maksymalne wysokości zabudowy:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe,
  - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do - 3 kondygnacji + poddasze użytkowe,
  - 3) dla budynków usługowych i mieszkaniowo- usługowych - do 3 kondygnacji, lub 10 m, liczone od poziomu terenu do gzymsu wieńczącego,
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy, konstrukcji czy masztów stałych lub tymczasowych nie może przekraczać 50 m npt

3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania zielenią towarzyszącą:
  - 1) wskaźniki minimalnego udziału zieleni w zagospodarowaniu działek wynoszą:
    - a) mieszkalnictwo jednorodzinne- 30%,
    - b) usługi komercyjne – 20 %,
    - c) na pozostałych terenach udział zieleni należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
  - 2) wszelka działalność inwestycyjna na terenach już istniejącego zainwestowania musi uwzględniać wprowadzanie zieleni,
  - 3) ustala się usytuowanie pasów zieleni izolacyjnej i pokazuje się je na rysunku planu. Jest to zieleń towarzysząca terenom o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, która głównie pełni funkcje izolacyjne. Pas zieleni tworzą drzewa, krzewy i zieleń niska. Należy przewidzieć udział zieleni wysokiej zimozielonej. Minimalna szerokość pasa - 4m,
  - 4) ustala się obowiązek wprowadzania zieleni towarzyszącej ozdobnej na terenach publicznych i usługowych,
  - 5) zakłada się utrzymanie istniejącej zieleni towarzyszącej w liniach rozgraniczających ulic, oraz jej uzupełnianie i odnawianie.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - 1) w granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe:
    - a) dla funkcji usługowych: minimum 2 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) dla funkcji mieszkaniowych:
      - 2 miejsca parkingowe / dom jednorodzinny,
      - 1,5 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie dla budynków kilkurodzinnych,
  - 2) potrzeby w zakresie miejsc postojowych i placów manewrowych dla działalności gospodarczej w tym usług, realizowane będą w granicach własnych działek,
  - 3) pozostawia się istniejące zjazdy na działki budowlane, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - 4) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych.
5. W rozdziale IV określa się w razie potrzeby dodatkowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

## § 12

### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.**

1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów.
2. Na terenie istniejącego zainwestowania znajdującego się na obszarze zarezerwowanym na modernizację, budowę i poszerzenie dróg mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane, ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela.

## ROZDZIAŁ III

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.**

## § 13

### Ustala się tereny komunikacji kolejowej:

**Tereny 1KK, 2KK** – obszar kolejowy – teren przeznaczony do eksploatacji linii kolejowych - bocznic i wąskotorowej, wraz ze znajdującymi się na tym gruncie budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi temu celowi.

Na terenach tych dopuszcza się wprowadzanie usług handlu i gastronomii pod warunkiem nie naruszania podstawowego przeznaczenia terenu.

**Teren 2aKK** – część obszaru kolejowego – teren budynku stacji kolejowej. W obiekcie oprócz pomieszczeń przeznaczonych na obsługę kolei dopuszcza się funkcje usługową i administracyjną - „muzeum kolejnictwa” oraz usługi gastronomii i handlu.

Obiekt zabytkowy obejmuje się ochroną.

## § 14

### Ustala się tereny ulic i ciągu pieszo - jezdnego obsługujących obszar opracowania:

Lp	Nazwa ulicy	Symbol	Klasa	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość jezdni	Elementy przekroju
1	2	3	4	5	6	7
1	Słowackiego na odcinku do ul. Targowej	1KUL ½	Lokalna	13 m istniejąca	7 m	Jezdnia, chodniki, zielen towarzysząca, ścieżka rowerowa
2	Bogusza	2KUL ½	Lokalna	16 m, istniejąca	7m	Jezdnia, chodniki, zielen towarzysząca, ścieżka rowerowa
3	Słowackiego na odcinku od ul. Targowej do ul. Ogrodowej	3KUL ½	Lokalna	16 m, istniejąca	7m	Jezdnia, chodniki, zielen towarzysząca, ścieżka rowerowa
4	Targowa	4KUL ½	Lokalna	15 m, poszerzenie z 10 m.	7m	Jezdnia, chodniki, zielen towarzysząca, ścieżka rowerowa
5	Ogrodowa	10 KUL ½	Lokalna	15 m, istniejąca	6,5 m	Jezdnia, chodniki, zielen towarzysząca
6	Kolejowa	5 KUL ½	Lokalna	Zmienna	6,5 m	Jezdnia, chodniki, miejsca postojowe
7	Strumykowa	6 KUD	Dojazdowa	14 m istniejąca	5,0 m	Jezdnia, chodnik o szer.2 m od strony zabudowy i pas zieleni z ciągiem pieszym od strony Neru.
8	projektowany	KPJ	pieszo-jezdny	8 m		
9	Malińska	przyległa do obszaru planu		Zachowanie istniejącej linii rozgraniczającej, przy granicy obszaru objętego planem		

*Uwaga: numeracja dla ulic: Słowackiego na odcinku od ul. Targowej do ul. Ogrodowej (3KUL), i ulicy Ogrodowej (10 KUL) przyjęta zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa.*



## § 15

### **Ustala się układ głównych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych:**

1. Ciąg pieszo- rowerowy oznaczony symbolem 33 KXR łączący ul. Ogrodową i ul. Sienkiewicza. Ciąg prowadzony jest na terenie działki skanalizowanego Neru. Zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 13 m. Przewiduje się udział niskiej zieleni ozdobnej.  
*Uwaga : Symbol i numer ciągu przyjęto zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa.*
2. Główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe prowadzone są także:
  - w liniach rozgraniczających ul. Kolejowej, którą poszerza się w pobliżu dworca kolejowego wytwarzając plac z udziałem zieleni ozdobnej i akcentu plastycznego,
  - w liniach rozgraniczających ulicy Strumykowej od strony Neru i przez teren 11KS,U do ul. Ogrodowej.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Ustalenia dodatkowe dla wyodrębnionych części obszaru.**

## § 16.

### **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych.**

1. Wszelkie place składowe, dojazdy i parkingi w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.
2. Nie dopuszcza się występowania wpływu uciążliwości działalności gospodarczej na tereny kolejowe.
3. Zadrzewianie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi musi zapewniać bezpieczeństwo ruchu - zadrzewiać i zakrzewiać można w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m,
4. Budynki i budowle (inne niż służące prowadzeniu ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej), mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

## § 17.

### **Ustalenia dla terenów rzeki Ner na obszarze objętym planem.**

1. Przez obszar objęty planem przepływa rzeka Ner, która jest obecnie skanalizowana. Planuje się odkrycie rzeki na odcinku między ulicą Targową a Ogrodową., pozostałe odcinki pozostają skanalizowane.
2. Teren 3I , obejmujący działki nr 814/8, 2964/2 , 2965/2, skanalizowanej rzeki Ner:

- 1) podstawowym zagospodarowaniem jest zieleń niska.
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy ani zieleni wysokiej na działce Neru ani w granicach oznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na terenach działalności gospodarczej 2DZG i 4DZG.
2. Teren 10W , obejmujący działkę nr 876, rzeki Ner na odcinku między ulicą Targową i ulicą Ogrodową.  
Rzeka będzie głównym elementem kompozycyjnym terenu publicznego, który jest tworzony także przez ciągi piesze z zielenią ozdobną.
4. Rzeka Ner pozostaje jako skanalizowana na odcinku od ul. Ogrodowej do ul. Sienkiewicza, a jej działka pozostaje ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym symbolem 33KXR.

## **§ 18**

### **Ustalenia dodatkowe dla terenów oznaczonych numerami od 1 do 15.**

#### **Teren 1TT.**

Teren istniejącej stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej, którego przeznaczenie pozostaje bez zmian. Wysokość konstrukcji nie może przekraczać 50m npt.

#### **Tereny 2DZG i 4DZG.**

1. Podstawowym przeznaczeniem jest różnorodna działalność gospodarcza głównie w zakresie magazynów, składów, handlu, biur, także baz i stacji obsługi oraz stacji paliw,
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych i pokoi gościnnych w ilości i typie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej,
  - 3) nie dopuszcza się wprowadzania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej i równej 1000 m<sup>2</sup>.
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od planowanej linii rozgraniczającej ulicy Targowej, jak naniesiono na rysunku planu,
  - 2) wprowadza się zakaz zabudowy i nasadzenia zieleni wysokiej w pasach o szerokości minimum 5 m od działki rzeki Ner, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3I.
- 3) zaleca się utworzenie parkingu strategicznego ogólnodostępnego, kilkukondygnacyjnego.

#### **Teren 3I.**

Scharakteryzowany jest w § 17 uchwały.

#### **Teren 5ZP.**

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zieleń publiczna parkowa urządzona.
2. Zakazuje się wprowadzania obiektów kubaturowych.

#### **Teren 6Mj**

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura obsługi itp.
2. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Targowej i ulicy Strumykowej i Słowackiego (dot. Budynków nr 28, 30, 32).

#### **Teren 7KS.**

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa garażowa.
2. Przewiduje się wprowadzenie izolacji wzrokowej od strony terenów publicznych – ulic, w formie zieleni izolacyjnej

#### **Teren 8U, obecnie targowisko miejskie.**

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostają usługi handlu detalicznego, dopuszcza się usługi z zakresu gastronomii.
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,
- 2) należy wprowadzić zieleń izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych.

#### **Teren 9U.**

##### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowym przeznaczeniem są usługi handlu i gastronomii oraz rekreacji.
- 2) dopuszcza się inne rodzaje działalności gospodarczej, głównie związane z obsługą targowiska miejskiego, nie dopuszcza się wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

##### 2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu naniesionym na rysunku planu:
  - 4,5 m od granicy działki Neru oznaczonej symbolem 2W.
  - od 2 do 5 m od linii rozgraniczającej ulicy Ogrodowej ,
- 3) dopuszcza się wymianę obiektu lub jego nadbudowę do wysokości 2 kondygnacji,
- 4) nie dopuszcza się powiększania powierzchni zabudowy,
- 5) obsługa komunikacyjna ruchu kołowego - od ulicy Ogrodowej.

#### **Teren 10 W**

Scharakteryzowany jest w § 17 uchwały.

#### **Teren 11 KS,U.**

1. Podstawowym przeznaczeniem jest obsługa komunikacji samochodowej i usługi .
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od terenu Neru oznaczonego symbolem 10W – 10 m,
    - od linii rozgraniczającej ulicy Targowej -10m,
  - 2) zaleca się sytuowanie obiektów obsługujących ruch pieszcy w nawiązaniu do głównych ciągów pieszych,
  - 3) wysokość budynków – parterowe,
  - 4) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć udział zieleni ozdobnej,
  - 5) główny kierunek obsługi komunikacyjnej samochodowej – od ulicy Targowej. Obsługa komunikacyjna wnętrza terenu będzie się odbywać od dróg wewnętrznych dostosowanych do charakteru i wielkości ruchu w zależności od potrzeb inwestorów.
  - 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami § 16 uchwały.

#### **Teren 12 U.**

##### 1.Przeznaczenie:

- 1) podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się udział powierzchni mieszkalnej na drugiej kondygnacji i ewentualnie na poddaszu, udział powierzchni mieszkalnej nie może przekroczyć 50%.

##### 2.Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się następujące linie zabudowy o przebiegu ukazanym na rysunku planu:
  - a) obowiązującą w odległości 5 m od linii rozgraniczającej od ul. Ogrodowej,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 10 m od granicy działki Neru,
  - c) nieprzekraczalną w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ul. Kolejowej.
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć udział zieleni ozdobnej,
- 3) obsługa ruchu kołowego – od ulicy Kolejowej.

#### **Teren 13 U,M.**

##### 1. Przeznaczenie.

- 1) podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa mieszkaniowa i usługi z zakresu handlu i gastronomii,
  - 2) dopuszcza się inne nieuciążliwe usługi.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od granicy ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem KXR, o przebiegu naniesionym na rysunku planu.
- 2) dopuszcza się zwiększenie udziału powierzchni zabudowanej jedynie na terenie działki nr 884,
- 2) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej i wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) obejmuje się ochroną obiekt zabytkowy – dom ul. Kolejowa 2.

#### **Teren 14 U.**

##### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne, rzemiosło i drobna wytwórczość.
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właścicieli.

##### 2 Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - od linii rozgraniczającej ulicy Targowej -10m,
  - od granicy obszaru kolejowego - 10 m, ale nie mniej niż 20 m od osi najbliższego toru kolejowego,
- 2) od strony terenów mieszkaniowych przy ul. Poziomkowej i zabudowy wielorodzinnej przy ul. Malińskiej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.
- 3) obsługa komunikacyjna – od ulicy Targowej i od projektowanego ciągu pieszo – jezdni KPJ.
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami § 17 uchwały.

#### **Teren 15 MW.**

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2.. Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) zaleca się powiększenie terenu tej zabudowy poprzez dołączenie części działki nr 899,
  - 2) planuje się wzbogacenie zagospodarowania poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej i wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów.

## **ROZDZIAŁ V. Ustalenia końcowe**

### **§ 19**

Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa dotyczące ulicy Słowackiego na jej odcinku od ul. Targowej do Ogrodowej - Uchwała nr XLI/319/2002 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 20 czerwca 2002, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 114 poz. 3186.

### **§ 20**

**Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wypadku jej zbywania w następującej wysokości:

1. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych – 1%.
2. Dla terenów budownictwa mieszkaniowego o symbolach Mj i MW – 10%.
3. Dla terenów usługowo-mieszkaniowych o symbolu M,U - 20%,
4. Dla terenów działalności gospodarczej o symbolu DZG – 25%.
5. Dla terenów usług komercyjnych o symbolach U – 30%.

## **§ 21**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

## **§ 22**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w rejonie ulic Słowackiego i Targowej w Pleszewie wchodzi w życie po upływie 31 dni od dnia jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Pleszewie