

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru w rejonie ulic: 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Pleszewie uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa”, uchwalonego uchwałą nr VIII/82/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 czerwca 2011 r., zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się z otoczenia formą architektury, taką jak: portal, portyk, ryzalit, wykusz, itp.;
- 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury i wysokością;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
- 6) **pasażu usługowym** – należy przez to rozumieć ciąg pieszy z zabudową usługową po obu jego stronach, przeprowadzony przez wnętrze kwartału zabudowy lub przez budynek;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **strefie zieleni izolacyjno-krajobrazowej** - należy przez to rozumieć pas zadrzewień i zakrzewień, stanowiący strefę łagodzenia skutków oddziaływania hałasu komunikacyjnego z terenu drogi **1 KD-Z**, dróg powiatowych oraz terenu drogi krajowej nr 11 zlokalizowanej poza granicami planu, na przyległe tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową odpowiednio do położenia w obszarze, dla którego plan określa przeznaczenie i warunki zagospodarowania;
- 13) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN,**

b) mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U,**

c) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U,**

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP i 2ZP;**

3) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL i 3ZL;**

4) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS;**

5) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z,**

b) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.**

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

1) ustala się lokalizację:

a) zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy i ganków,

b) zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt c,

c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej nr 11 w odległości:

- 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz ich części zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, dla których zostaną spełnione warunki określone w przepisach odrębnych, dopuszczające ich realizację w zasięgu uciążliwości drogi lub zastosowane zostaną środki techniczne zmniejszające te uciążliwości do poziomów normatywnych.
- 100,0 m dla części obiektów budowlanych zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, poza określonymi w tiret pierwsze,

2) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków na terenach: **1ZP, 2ZP, 1ZL, 2ZL i 3ZL,**

b) budynków na terenach komunikacji, z wyjątkiem kiosków wbudowanych w wiaty przystankowe,

c) zabudowy mieszkaniowej na terenach: **1U, 2U, 3U i 4U,**

d) wolno stojących reklam, z wyjątkiem pylonów reklamowych na terenach: **1U, 2U, 3U i 4U,**

e) urządzeń reklamowych, z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED,

f) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na elewacjach budynków, o powierzchni urządzenia nie przekraczającej:

- 20 % powierzchni każdej elewacji na terenach: **1U, 2U, 3U i 4U,** z uwzględnieniem turet drugie,

- 80 % powierzchni elewacji na terenach **1U i 2U,** od strony drogi krajowej nr 11, zlokalizowanej poza granicami planu,

g) szyldów, wyświetlających ruchome obrazy z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED,

h) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U,**

i) ogrodzeń:

- na terenach: **1ZP, 2ZP, 1ZL, 2ZL i 3ZL,**

- na terenach: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS,** z wyjątkiem zabezpieczenia urządzeń technicznych zbiorników retencyjnych,

- na terenach komunikacji, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego,

j) nowoprojektowanych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.f,

b) tablic informacyjnych,

c) urządzeń reklamowych w wiatkach przystankowych,

d) ogrodzeń służących zabezpieczeniu placów zabaw oraz ogrodzeń z siatki dla zabezpieczenia boisk sportowych,

e) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.j,

- f) ścieżek rowerowych i przejść pieszych, innych niż wskazane na rysunku planu,
- g) dojeżdż, dojazdów, urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem § 5 ust 1 pkt 1 lit. m,
- h) dominanty przestrzennej i obiektu małej architektury na terenie **3U**,
- i) akcentu architektonicznego na terenie **1U**,
- j) akcentów architektonicznych, obiektów małej architektury innych niż wskazane na rysunku planu,
- k) dróg wewnętrznych, z wyjątkiem terenów: **2MN, 4MN, 6MN, 8MN, 1MN/U** i **3MN/U**,
- l) wiat przystankowych na terenach komunikacji.

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie rowu jako otwartego z dopuszczeniem:
 - skanalizowania w miejscach przeprowadzenia dróg,
 - realizacji przepustów,
 - b) powszechny dostęp do rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z zastrzeżeniem § 17 ust.2 pkt 2,
 - d) ochronę naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń,
 - e) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - g) wprowadzanie nowej zieleni w formie drzew i krzewów, z udziałem gatunków zimozielonych,
 - h) strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenach: **1U, 2U, 3U, 4U, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** i **4MN/U**, w miejscach wskazanych na rysunku planu, o szerokości strefy, odpowiednio nie mniejszej niż 3,0 m i 5,0 m,
 - i) zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych w strefach zieleni izolacyjno – krajobrazowej wskazanych na rysunku planu;
 - j) rekultywację terenu, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi,
 - k) dopuszczenie wykorzystania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych,
 - l) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

z wyjątkiem terenów **MN**, gdzie do czasu jej realizacji dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe,

n) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- na terenach: **1U, 2U, 3U, 4U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U**, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie,
- na terenach: **1ZP, 2ZP, 1ZL, 2ZL i 3ZL**, zagospodarowanie na terenie,
- na terenach: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
- na terenach: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** zagospodarowanie na terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,

o) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem ich do odbiornika,

p) lokalizację stacji transformatorowych na terenach: **1U, 2U, 3U**,

q) stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się niskim stopniem emisji zanieczyszczeń,

r) realizację źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne lub paliwa stałe oraz wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła do celów grzewczych,

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

3) dopuszcza się:

a) przebudowę na linię kablową podziemną napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN–15 kV kolidującej z planowaną zabudową na terenach: **3MN, 5MN, 7MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 3U i 4U**, z uwzględnieniem § 16 ust.1,

b) lokalizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,

c) lokalizację dojazdów i dojazdów w strefie zieleni izolacyjno – krajobrazowej,

d) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej oraz ich wtórne wykorzystywanie,

- e) lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U**.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenach: **1U**, **2U**, **3U**, **4U** obiektów oświaty lub szpitali zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży a także terenów szpitali w miastach;
- 3) nakaz uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 4) dla budynków z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego stosowanie rozwiązań wynikających z zasad akustyki budowlanej;
- 5) stosowanie na terenach: **1KD-Z**, **2KD-Z** i **3KD-Z** rozwiązań przeciwhałasowych, z wyłączeniem ekranów akustycznych;

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, obowiązek powiadomienia właściwych organów służby ochrony zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, ławki, obiekty małej architektury w granicach poszczególnych terenów.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3 MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8 MN**,

1. ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicach działek budowlanych w obrębie terenu;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35 %;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 45 %;
- 5) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8,5 m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych nie większą niż 5,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 50,0 m²;
- 7) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25°- 45°;
- 8) jednolitą geometrię dachów dla budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) dopuszcza się dla budynków garażowych lub gospodarczych przekrycie dachem płaskim;
- 10) nakaz stosowania dachówki ceramicznej lub blachodachówki z palety barw „czerwonej” miedzianej lub brązowej jako pokrycia stromych połaci dachów;
- 11) wykończenia elewacji budynku tynkiem lub trwałymi materiałami elewacyjnymi opcjonalnie z uzupełnieniami z cegły, kamienia lub drewna;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust.1 pkt 5 lit. a;
- 13) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 300 m²;
2. dopuszcza się lokalizacje dojazdów;
3. zakaz lokalizacji stacji transformatorowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4 MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego w układzie wolno stojącym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicach działek budowlanych w obrębie terenu;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 35 %;
- 5) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych nie większą niż 6,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy budynku garażowego nie większą niż 60 m²;

- 7) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° - 30°;
- 8) nakaz stosowania dachówki ceramicznej lub blachodachówki z palety barw „czerwonej” miedzianej lub brązowej jako pokrycia stromych połaci dachów;
- 9) dopuszcza się dla budynków garażowych lub gospodarczych przekrycie dachem płaskim;
- 10) wykończenia elewacji budynku tynkiem lub trwałymi materiałami elewacyjnymi opcjonalnie z uzupełnieniami z cegły, kamienia lub drewna;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust.1 pkt 5 i 6;
- 12) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne, nie mniejszą niż 1000 m².

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**,

1. ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków usługowych w układzie wolno stojącym,
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - a) 80 % na terenie **3U**,
 - b) 60 % na pozostałych terenach;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - a) 15 % na terenie **3U**,
 - b) 30 % na pozostałych terenach;
- 4) wysokość budynków nie większą niż 13,0 m, z uwzględnieniem pkt. 5;
- 5) na terenie **3U** lokalizację dominanty przestrzennej o wysokości od 3,0 m do 5,0 m wyższej niż budynek, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) dachy dowolne;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust.1 pkt 5 i 6;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych oraz do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż:
 - a) 10 000 m² na terenie **3U**,
 - b) 5 000 m² na terenach **1U** i **2U**,
 - c) 1 000m² na terenie **4U**,

2. dopuszcza się:

1) na terenach: **1U** i **2U** lokalizację:

- a) parkingów wielopoziomowych wbudowanych w budynki usługowe,
- b) boisk, urządzeń sportowych i obiektów sportowych,
- c) budynków pomocniczych związanych z funkcją sportu i rekreacji,
- d) placów zabaw,
- e) lokalizacje miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych,

2) na terenie **3U** lokalizację:

- a) parkingu wielopoziomowego wbudowanego w budynek usługowy,
- b) obiektów handlu hurtowego i półhurtowego o łącznej powierzchni sprzedaży i wystawienniczej większej niż 2000 m²,
- c) obiektów oświatowych i szpitali,
- d) boisk, urządzeń sportowych i obiektów sportowych,
- e) placów zabaw,
- f) ogólnie dostępnych chodników wzdłuż linii rozgraniczającej teren **3U** od terenów dróg publicznych,

3) na terenie **4U** lokalizację:

- a) myjni samochodowej,
- b) stacji benzynowej,
- c) placów zabaw,

3. zakaz lokalizacji:

- a) na terenach **1U** i **2U** usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- b) na terenie **4U** :
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m²,
 - usług o charakterze magazynowym.

§ 11. W zakresie zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZP** i **2ZP**,

1. ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią o charakterze parkowym;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 70 %;
- 3) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla ciągów pieszych;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczony do pojazdów dla samochodów obsługi terenu;

2. dopuszcza się lokalizację:

- 1) przejść pieszych;

- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dróg wewnętrznych;
3. zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 12.W zakresie zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL**

1. ustala się:
 - 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 80 %;
 - 3) dostęp do przyległych dróg publicznych lub dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne oraz przez tereny **1ZP** i **2ZP**;
2. zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 13. W zakresie zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** i **4WS**:

1. ustala się:
 - 1) lokalizację zbiornika retencyjnego na terenie 1 WS;
 - 2) lokalizację cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zielenią towarzyszącą na terenach 2WS, 3 WS i 4 WS;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu nie mniejszy niż 20 %;
 - 4) zachowanie istniejących drzew i krzewów, pod warunkiem nie kolidowania z funkcjonowaniem systemu melioracyjnego;
2. dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zbiorników retencyjnych;
 - 2) obiektów małej architektury.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach dróg publicznych:

1. ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenów: **2KD-Z** i **3KD-Z**:
 - a) lokalizację poszerzeń istniejących dróg powiatowych znajdujących się poza granicą planu: ulicy 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań do kategorii drogi zbiorczej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - ścieżki rowerowej,

- chodnika,
- pasa rozdziału o szerokości min 0,5 m,
- przystanków autobusowych;
- 3) dla terenu **1KD-Z** :
 - a) lokalizację jezdni przystosowanej do prowadzenia komunikacji autobusowej,
 - b) lokalizację obustronnych chodników,
 - c) dopuszczenie lokalizacji:
 - przystanków autobusowych w zatokach lub na jezdni, wyposażonych w wiaty przystankowe,
 - ścieżki rowerowej,
- 2. dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach dróg wewnętrznych,

1. ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 11KDW, 12KDW**:
 - a) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
 - b) sposób zagospodarowanie umożliwiający zawrócenie pojazdu w granicach pasa drogowego;
2. dla terenów **9KDW, 10KDW**:
 - a) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m i dwustronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m z pasem zieleni nie mniejszym niż 0,5 m
 - b) sposób zagospodarowanie umożliwiający zawrócenie pojazdu w granicach pasa drogowego;
3. dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 16. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: **1MN/U, 2MN/U, 3MN, 5MN, 7MN, 4U, 3MN/U, 4MN/U, 3U**, w obszarze oddziaływania

elektroenergetycznych linii napowietrznych SN-15 kV do czasu ich przebudowy na linie kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

3. Wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wynosi 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii. W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

§ 17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) klasę drogi publicznej - na terenie **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** - zbiorczą,
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo – jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na drogach publicznych klasy dojazdowej oraz drogach wewnętrznych;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na działce budowlanej, nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 300 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 3 stanowiska postojowe oraz 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 500 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych 2 stanowiska postojowe oraz 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
- 6) dla obsługi zabudowy usługowej zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5;
- 7) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem możliwa jest wyłącznie z ul. Armii Poznań i ul. 70 Pułku Piechoty z włączeniem do drogi krajowej nr 11 na istniejącym

skrzyżowaniu z ul. Armii Poznań;

8) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 11.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

2) w przypadku przerwania systemów melioracyjnych nakaz ich odtworzenia; w przypadku lokalizacji drenaży opaskowych włączenie ich do kanałów deszczowych lub do rowów i zbiorników retencyjnych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne, w tym ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,

b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

a) zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia,

b) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązujących przepisach po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu, i będzie zależało od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,

c) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,

d) dopuszcza się w czasie realizacji planu możliwość stawiania stacji redukcyjno-pomiarowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

b) zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania, lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego, i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę

sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne,

d) określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,

e) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu; sposób i warunki przebudowy sieci określi zakład energetyczny;

f) sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi zarządca sieci,

g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

6) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej, dla której nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

7) w przypadku realizacji inwestycji i zmian w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymóg uzyskania warunków technicznych od zarządzającego siecią;

8) dopuszcza się:

a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,

b) roboty budowlane w zakresie sieci teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 18. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowo-usługowej (MN/U) - 30%

2) dla terenów usługowych (U) - 30%

3) dla terenów zieleni urządzonej (ZP), lasu (ZL) , wód powierzchniowych (WS), komunikacji: dróg publicznych (KD-Z, KD-L, KD-D) - 1%

4) dla terenów komunikacji: dróg wewnętrznych (KDW) - 1%.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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