

DECYZJA NR 346 / 2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1332) oraz na podstawie art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.06.2017r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

z/s 63-300 Pleszew, ul. Malinie nr 6/25

obejmujące:

budowę domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Pleszew przy ul. Kaliskiej na terenie działek ewid. nr: 2068/11 i 2068/13 arkusz mapy 31 (obręb miasto Pleszew)

autorzy projektu:

Miłosz Lipiński posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej nr 447/93/UW, Członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr DS-0412;

Danuta Fabrowicz posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 355/84/WBPP, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr DOŚ/BO/3660/01;

Julian Gałęcki posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych nr 466/76/Wwm, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym DOŚ/IE/2795/01;

Władysław Puzanowski posiada uprawnienia budowlane kierownika budowy i robót i projektanta w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych nr 160/82/WBPP, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym DOŚ/IS/0460/02.

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- 1) Wyznaczenie obiektu w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego.
- 2) Roboty budowlane prowadzić pod kierunkiem uprawnionej osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe.
- 3) Zobowiązuje się inwestora do powołania Kierownika budowy.
- 4) Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, zasadami bhp obowiązującymi w budownictwie oraz zatwierdzonym projektem budowlanym.
- 5) Teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.

6) W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: **nie dotyczy**

3. Terminy rozbiórki:

- 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania: **nie dotyczy**
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych : **nie dotyczy**

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: **nie dotyczy,**

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 29 czerwca 2017r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek Inwestora: Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z/s 63-300 Pleszew, ul. Malinie nr 6/25, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Miłosza Lipińskiego, w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Pleszew przy ul. Kaliskiej na terenie działek ewid. nr: 2068/11 i 2068/13 arkusz mapy 31 (obręb miasto Pleszew).

Inwestor do wniosku załączył m.in. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy Prawo budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.

Zgodnie z art.61§4 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Pleszewski Zawiadomieniem znak AB.6740.1.346.2017 z dnia 14.07.2017r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie wyznaczając termin 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia na zapoznanie się stron z aktami sprawy, uzyskanie wszelkich wyjaśnień w sprawie oraz składanie wniosków i zastrzeżeń. Strony sprawy nie wniosły uwag do toczącego się postępowania.

Po analizie całości akt sprawy Starosta Pleszewski stwierdził co następuje.

Zgodnie z art.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1332), każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Z powyższego przepisu wynika, że inwestor aby uzyskać pozwolenie na budowę musi spełniać obydwa warunki łącznie. Na podstawie art. 3 pkt. 11 Prawa budowlanego poprzez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych. Powyższe oświadczenie zostało przez Inwestora załączone wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

W toku postępowania właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zobowiązany jest do sprawdzenia m.in. zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa

i ochrony zdrowia o której mowa w art.20 ust.1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości Pleszew na działkach nr 2068/11 i 2068/13, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski” dla południowo-wschodniej części Miasta Pleszewa – Etap II uchwalonego Uchwałą Nr VII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 16 września 2016r. poz. 5542) oznaczonym w planie symbolem – 4.MN/U, dla którego w wyżej powołanym planie ustalono jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług nieuciążliwych, natomiast jako przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone itp.

Zgodnie z zapisami § 31 ust.9 pkt 2 wyżej powołanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach jednostek bilansowych 3.MN/U i 4.MN/U dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym z garażami.

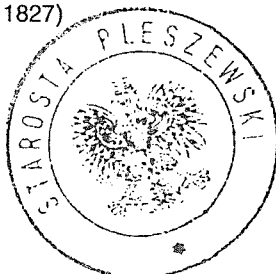
Po analizie załączonego do wniosku projektu budowlanego, działając zgodnie z art.35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono zgodność projektowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski” dla południowo-wschodniej części Miasta Pleszewa Etap II uchwalonego Uchwałą Nr VII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016r. w zakresie przeznaczenia jednostki bilansowej 4.MN/U, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, formy architektonicznej przedmiotowej inwestycji jak i przepisów odrębnych. Po analizie akt sprawy stwierdzono, iż obszar oddziaływania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej nie wykracza poza granice nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje inwestor. Obiekty zostały zaprojektowane z zachowaniem zapisu § 12 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który stanowi, że jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271–273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
- Ponadto przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie inwestycji zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku ze spełnieniem wymogów ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ po analizie akt sprawy orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Pleszewskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zwolniono z opłaty skarbowej zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1827)



z up. STAROSTY
inż. Aneta Lisek
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinia inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. poz. 1405) – **nie dotyczy**

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. poz. 1405) – **nie dotyczy**

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Załącznik :

- projekt budowlany (1 egz. Starosta Pleszewski, 1 egz. PINB Pleszew, 2 egz. Inwestor)

OTRZYMUJĄ :

1. Pan Miłosz Lipiński (pełnomocnik inwestora Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.)
zam. 54-404 Wrocław , ul. Belgijska nr 69
2. Miasto i Gmina Pleszew reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew (strona) z/s 63-300 Pleszew, ul. Rynek nr 1
3. a/a

Do wiadomości :

1. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew z/s 63-300 Pleszew, ul. Rynek nr 1
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Pleszewie z/s 63-300 Pleszew, ul. Gen. Hallera 54
3. ENERGA - OPERATOR SA Oddział w Kaliszu Rejonowy Zakład Dystrybucji w Jarocinie z/s 63-200 Jarocin, ul. Batorego 26

oraz

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego z/s 63 – 300 Pleszew, ul. Poznańska 79 (kopia decyzji wraz z 1 egzemplarzem projektu budowlanego)
2. Wydział Geodezji Kartografii i Katastru w/m (z kopią ostatecznej decyzji)
3. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew (organ podatkowy) z/s 63 – 300 Pleszew, ul. Rynek nr 1

sprawę prowadzi: Aneta Lisek tel. 62 7429 – 630

Informujemy że włączamy Państwa dane osobowe do zbioru danych znajdujących się w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Pleszewie przy ul. Poznańskiej 79. Dane osobowe będą przetwarzane w postępowaniu 4 administracyjnym w zakresie właściwości Powiatu, w statystyce i sprawozdawczości oraz w innych przypadkach przewidzianych przepisami. Zgodnie z art. 24 i 32 ustawy o ochronie danych osobowych / Tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 922/ mają Państwo prawo do kontroli przetwarzania danych, a w szczególności wglądu do swoich danych, ich poprawiania, uzupełniania, uaktualnienia, sprostowania.

Decyzja niniejsza

stała się ostateczna z dniem 16.08.2017

i podlega wykonaniu

Pleszew, dnia 28.02.2017

Podpis _____


Aneta Lisek
Inspektor Nadzoru Budowlanego
z/s 63 – 300 Pleszew

Urząd Miasta i Gminy
w Pleszewie
63-300 Pleszew, Rynek 1

AU.6727.96.2017

PLESZEWSKIE
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.
w Pleszewie

Wpł.: [19 -07- 2017]

Pleszew dnia 17 lipca 2017 roku

L.dz. 2120/2017 lot .2

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Pleszew rejon ulic Kaliska – Piaski”

dla południowo-wschodniej części Miasta Pleszewa – Etap II
uchwalonego uchwałą nr XVII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 14 września 2016 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego z dnia 16 września 2016 r., poz. 5542

dla działek nr 2062/11, 2067/12, 2067/14, 2068/11, 2068/13
położonych w Pleszewie przy ul. Kaliskiej

1. Działki nr 2068/11 i 2068/13, ark. mapy 31, obręb miasto Pleszew w w/w planie przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „4.MN/U”.
2. Działki nr 2062/11, 2067/12, 2067/14, ark. mapy 31, obręb miasto Pleszew w w/w planie przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „3.MN/U”.

Ustalenia szczegółowe planu zawiera załączona kserokopia w/w uchwały Rady Miejskiej w Pleszewie.

Otrzymuje:

1. Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
63-300 Pleszew, ul. Malinie 6/26
2. A/a

Sporządził: Rafał Piórek,
tel.62 742-83-51, au@pleszew.pl

Z-ca Kierownika
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Danuta Kołodziejczak

**UCHWAŁA NR XVII/195/2016
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 14 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski”
dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap II**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski,, dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap II, obejmujący obszar terenu w granicach określonych na rysunku planu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pleszewie nr XI/125/2016 z dnia 22 stycznia 2016 r.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1, w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 60% obszaru,
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 4) komunikacji wewnętrznej - należy przez to rozumieć dojazdy, dojścia piesze, place manewrowe, place do zawracania, lokalizowane na terenie pojedynczej działki budowlanej,
- 5) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, tarasami zewnętrznymi schodami, pochylniami, zadaszeniami, utwardzonymi placami, jezdniami i chodnikami,
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (łącznie powierzchnia rzutów poziomych budynków w stanie wykończonym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 7) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego lub wymaganego położenia budynku o przeznaczeniu podstawowym. Przed linią zabudowy mogą być usytuowane: balkony, wykusze, przybudówki i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 2,0 m,
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 10) zabudowie towarzyszącej - należy przez to rozumieć: budynki gospodarcze, budynki garażowe oraz budynki gospodarczo - garażowe,

11) niskoemisyjnych źródłach ciepła - należy przez to rozumieć wysokosprawne źródło ciepła takie jak: kocioł węglowy (retortowy), kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na mocy odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm,

12) reklamie wielkoprzestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 15 m²,

13) izolacji uciążliwości pochodzących od komunikacji samochodowej - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 130 m, wewnątrz którego mogą występować uciążliwości pochodzące od drogi klasy GP.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zabudowy usługowej i techniczno – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P,
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 6) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
- 7) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 9) tereny rolnicze i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZP,
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 12) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK,
- 13) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.P/U, 6.P/U, 7.P/U, 8.P/U, 9.P/U, 10.P/U, 11.P/U - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno produkcyjna i usługowa obejmująca:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) tereny obiektów usługowych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa administracyjno – biurowa, zabudowa towarzysząca, zieleni urządzona itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wydzielenie w części biurowej lub socjalnej do 2 lokali mieszkalnych,
- 3) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 4) wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w małej instalacji (do 100 kW).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa obejmująca tereny obiektów usługowych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w małej instalacji (do 100 kW).

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U/P, 2.U/P, 3.U/P, 4.U/P, 5.U/P - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i techniczno – produkcyjna obejmująca:

- a) tereny obiektów usługowych,
- b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa administracyjno - biurowa, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) wydzielenie w części biurowej lub socjalnej do 2 lokali mieszkalnych,
- 2) wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w małej instalacji (do 100 kW).

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U/MN - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i mieszkaniowa obejmująca;

- a) tereny usług nieuciążliwych,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w mikroinstalacji.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa obejmująca:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny usług nieuciążliwych,

- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków związanych z działalnością gospodarczą o charakterze rzemiosła produkcyjnego (typu stolarz, ślusarz, kamieniarz itp) pod warunkiem, że prowadzona działalność nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w mikroinstalacji.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZC, 2.ZC, 3.ZC, 4.ZC - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m².

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZD, 2.ZD - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.R/ZP - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze i zieleni urządzonej w sąsiedztwie cieków wodnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna, zbiorniki retencyjne wód opadowych, komunikacja piesza i rowerowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem budowli liniowych, hydrotechnicznych i obiektów małej architektury.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS - ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - ciek wodny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

3. Zabrania się grodu nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne obejmujące drogi gminne w klasie Z,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zieleń szpalerowa,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji drogowej.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-L - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne obejmujące drogi gminne w klasie L.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zieleń szpalerowa,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji drogowej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zieleń szpalerowa,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KK - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny kolejowe - kolej wąskotorowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KS, 2.KS, 3.KS - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń szpalerowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji stałych obiektów kubaturowych.

§ 19. 1. Projektowana zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy w zakresie skali obiektów, materiałów wykończeniowych, kształtu dachu.

2. Budynki należy sytuować zgodnie z dyspozycjami zawartymi na rysunku planu.

3. Kalenice budynków należy skierować równolegle do linii zabudowy od drogi, z której istnieje główny zjazd na działkę.

4. Zieleń urządzoną należy kształtować w dostosowaniu do istniejącego ukształtowania terenu oraz przy wykorzystaniu gatunków roślin właściwych dla miejscowego siedliska przyrodniczego.

5. Szczególnego potraktowania wymagają obiekty położone wzdłuż drogi krajowej i wzdłuż dróg zbiorczych. Należy zadbać o estetykę obiektów, zagospodarowanie całej działki oraz dobór materiałów wykończeniowych.

6. W oznaczonych na rysunku planu miejscach, można lokalizować obiekty dominujące w przestrzeni. Wysokość dominant nie może przekraczać dwukrotnej wysokości dopuszczalnej zabudowy głównej na terenie danej jednostki bilansowej.

§ 20. 1. Oddziaływania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Realizacja przedsięwzięcia musi uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3. Zakazuje się naruszania i zmiany istniejących stosunków wodnych w gruncie.

4. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.

5. Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

6. Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew z uwzględnieniem właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

7. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

8. Istniejący wzdłuż południowej granicy opracowania ciek wodny Ner podlega ochronie.

9. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty).

10. Szczegółowe zasady gospodarki ściekowej ustala § 48.

11. Nadmiar mas ziemnych oraz wierzchnią warstwę gleby (humus) pochodzące z wykopów oraz robót ziemnych, należy składować do późniejszego ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 21. 1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni wysokiej.

2. Na terenach przyległych do dróg o najwyższym natężeniu ruchu (drogi klasy GP i Z) wprowadza się obowiązek nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się minimalną szerokość pasów zieleni izolacyjnej wynoszącą 10 m.

§ 22. 1. Ustala się ochronę akustyczną terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową (MN/U i U/MN) oraz ogrody działkowe (ZD).

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami MN/U i U/MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

3. Na terenach ogrodów działkowych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

4. Na terenach zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne.

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady prowadzenia gospodarki odpadami:

- 1) segregowanie i gromadzenie odpadów wytwarzanych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew,
- 2) obowiązek zorganizowanego wywozu odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

2. Odpady pochodzące z prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej należy zagospodarować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i technologicznych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- 2) preferowane odnawialne źródła energii.

§ 25. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty i tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków :

- 1) budynki mieszkalne przy ul. Kaliskiej nr 36, 38, 38a, 40, 46, 48, 52, 58 i 60;
- 2) budynki mieszkalne przy ul. Wodnej nr 3, 5, 9, 15, 17;
- 3) budynki mieszkalne przy ul. Piaski nr 3, 5, 11, 15, 19 i 21;
- 4) krzyż przy ul. Kaliskiej;
- 5) teren cmentarza parafialnego przy ul. Kaliskiej;
- 6) stanowisko archeologiczne 1 AZP 63-36/41;
- 7) stanowisko archeologiczne 7 AZP 64-36/75.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie ukształtowania brył budynków w zakresie obrysów zewnętrznych murów, wysokości i kształtu dachów,
- 2) utrzymanie rozplanowania elewacji, w tym głównych wejść do budynków, układu otworów okiennych, ważniejszych podziałów ukształtowania elewacji,

3) dostosowanie kolorystyki elewacji oraz dachów do ogólnego charakteru budynku.

3. Nowa zabudowa lokalizowana w bezpośrednim otoczeniu obiektów objętych ochroną musi być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie wysokości i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia kompozycji historycznej i współczesnej.

4. Zabytki archeologiczne, o których mowa w ust. 1 pkt. 6 i 7, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

5. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zgłaszania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu na obszarach zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, w celu określenia obowiązującego zakresu działań.

6. Wszelkie prace związane z przebudową, remontem lub rozbudową obiektów objętych ochroną wymagają uwzględnienia ich wartości kulturowych i związanych z tym przepisów.

7. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy stosować procedury określone w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Na terenie planu przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) drogi publiczne, oznaczone symbolami KD,
- 2) tereny parkingów, oznaczone symbolami KS,
- 3) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami ZC,
- 4) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami ZD,

2. Dla terenów publicznych obowiązują wytyczne zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Na terenie opracowania ustala się zakaz lokalizowania reklam wieloprzestrzennych.

4. Dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków i w liniach ogrodzenia.

5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem wiat przystankowych.

6. W pasie drogowym dróg publicznych wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.

§ 27. Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolem P/U (jednostki bilansowe: 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.P/U, 6.P/U, 7.P/U, 8.P/U, 9.P/U, 10.P/U, 11.P/U)

1. Dostępność komunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych dróg gminnych w klasie Z i L,
- 2) z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy:

- 1) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,
- 2) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,
- 3) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,
- 4) w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego.

3. Formy parkowania:

- 1) parkowanie na terenie własnej działki,
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

d) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie.

4. Powierzchnia zabudowana:

- minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnie 70 % powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

- minimalna intensywność zabudowy 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy 0,55.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimum 30 % powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 15,0 m,
- 2) zabudowa usługowa i administracyjno - biurowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 12,0 m,
- 3) budowle techniczne - nie określa się maksymalnej wysokości budowli technicznych,
- 4) zabudowa towarzysząca - zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m,
- 5) zabudowa towarzysząca - dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działek; zabudowa parterowa, maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 4,0 m.

8. Geometria dachów:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa, usługowa, administracyjno-biurowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 10° – 45° ,
- 2) zabudowa towarzysząca lokalizowana przy granicy działek - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci 3° – 20° .

9. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na zasadzie blokowania zabudowy po obydwu stronach działek,
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wyznacza się strefy techniczne o szerokości określonej § 43 ust. 3 i 4,
- 3) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 28. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U (jednostka bilansowa 1.U)

1. Dostępność komunikacyjna:

- z istniejących dróg gminnych w klasie Z.

2. Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy:

- 1) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,
- 2) w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego.

3. Formy parkowania:

- 1) parkowanie na terenie własnej działki,

2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie 1 stanowiska na 50 m² powierzchni sprzedaży, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie.

4. Powierzchnia zabudowana:

- minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

- minimalna intensywność zabudowy 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy 0,45,

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa usługowa - zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 9,0 m,
- 2) zabudowa towarzysząca - zabudowa parterowa; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 6,0 m,

8. Geometria dachów:

- 1) zabudowa usługowa - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 3° – 45°,
- 2) zabudowa towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 3° – 45°.

9. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla dominant przestrzennych o charakterze reklamowym,
- 2) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 29. Tereny zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczone symbolem U/P (jednostki bilansowe: 1.U/P, 2.U/P, 3.U/P, 4.U/P, 5.U/P)

1. Dostępność komunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych dróg gminnych w klasie Z i L,
- 2) z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy:

- 1) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,
- 2) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,
- 3) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,

3. Formy parkowania:

- 1) parkowanie na terenie własnej działki,
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

d) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie.

4. Powierzchnia zabudowana:

- minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnie 65 % powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

- minimalna intensywność zabudowy 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy 0,55.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimum 35 % powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa usługowa i administracyjno - biurowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 12,0 m,
- 2) zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 15,0 m,
- 3) budowle techniczne - nie określa się maksymalnej wysokości budowli technicznych,
- 4) zabudowa towarzysząca - zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m,
- 5) zabudowa towarzysząca (lokalizowana przy granicy działek) - zabudowa parterowa; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 4,0 m.

8. Geometria dachów:

- 1) zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa, magazynowa, administracyjno - biurowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 3° – 45° ,
- 2) zabudowa towarzysząca (lokalizowana przy granicy działek) - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci 3° - 20° .

9. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na zasadzie blokowania zabudowy po obydwu stronach działek,
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wyznacza się strefy techniczne o szerokości określonej § 43 ust. 3 i 4,
- 3) przez teren jednostek 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P przebiega magistrala wodociągowa przewidziana do przebudowy. Do czasu przebudowy magistrali, przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jej dotychczasowy przebieg,
- 4) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 30. Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/MN (jednostka bilansowa 1.U/MN)

1. Dostępność komunikacyjna:

- 1) z projektowanej drogi gminnej w klasie Z,
- 2) z projektowanej drogi wewnętrznej,
- 3) z istniejącej drogi wewnętrznej na terenie jednostki bilansowej 2KS.

2. Linie zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy(dla nowej zabudowy):

1) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,

2) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej.

3. Formy parkowania:

1) parkowanie na terenie własnym działki,

2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

c) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Powierzchnia zabudowana:

- minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,

- maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

- minimalna intensywność zabudowy 0,1,

- maksymalna intensywność zabudowy 0,40.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

1) zabudowa usługowa i mieszkaniowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 6,0 m,

2) zabudowa towarzysząca - zabudowa parterowa; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 3,0 m.

8. Geometria dachów:

1) zabudowa mieszkaniowa - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 20° – 45°,

2) zabudowa usługowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 10° – 30°,

3) zabudowa towarzysząca lokalizowana przy granicy działki - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci 3° – 20°,

9. Ustalenia inne:

1) na terenie jednostki ochroną objęte są stanowiska archeologiczne; przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ich istnienie,

2) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na zasadzie blokowania zabudowy po obydwu stronach działek,

3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy budynku towarzyszącego nie może przekraczać 80,0 m²,

4) ustala się zakaz lokalizowania na działce więcej niż 2 budynków towarzyszących,

5) budynek usługowy może być realizowany jako wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego,

6) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 31. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U (jednostki bilansowe: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U)

1. Dostępność komunikacyjna:

1) z istniejących zjazdów z drogi krajowej GP, pod warunkiem zachowania ich parametrów uzyskanych w ramach przebudowy drogi krajowej,

2) z istniejących i projektowanych dróg gminnych w klasie Z i L,

3) z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) dla istniejącej zabudowy wzdłuż drogi krajowej GP i drogi gminnej w klasie Z i L utrzymuje się istniejące linie zabudowy,

2) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,

b) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,

c) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,

d) w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,

e) w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP, dla zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi,

f) w odległości 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP, dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających oddziaływanie pochodzące od komunikacji do poziomu określonego w przepisach szczególnych.

3. Formy parkowania:

1) parkowanie na terenie własnym działki lub w sposób określony w § 45.

2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie,

b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Powierzchnia zabudowana:

- minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,

- maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

- minimalna intensywność zabudowy 0,1,

- maksymalna intensywność zabudowy 0,45.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

1) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 9,0 m,

2) zabudowa usługowa - parterowa; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 6,0 m,

3) zabudowa towarzysząca - zabudowa parterowa; maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 3,5 m.

8. Geometria dachów:

1) zabudowa mieszkaniowa - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 20° – 45°; na terenie jednostki 9MN/U dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci do 10°.

2) zabudowa usługowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 20° – 45°,

- 3) zabudowa usługowa i towarzysząca lokalizowana przy granicy działek - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci 3° - 20°.

9. Ustalenia inne:

- 1) na terenie jednostek bilansowych 1.MN/U, 2.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie. Wszelkie prace związane z przebudową, rozbudową, remontem obiektów wymagają uwzględnienia ich zabytkowego charakteru i związanych z tym przepisów,
- 2) na terenie jednostek bilansowych 3MN/U i 4MN/U dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym z garażami,
- 3) na terenie jednostek bilansowych 11.MN/U i 16.MN/U ochroną objęte są stanowiska archeologiczne; przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ich istnienie,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na zasadzie blokowania zabudowy po obydwu stronach działek,
- 5) dopuszczalna powierzchnia zabudowy budynku towarzyszącego nie może przekraczać 80,0 m²,
- 6) ustala się zakaz lokalizowania na działce więcej niż 1 budynku towarzyszącego,
- 7) lokal usługowy może być realizowany jako wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
- 8) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości określonej § 43 ust. 3 i 4,
- 9) przez teren jednostek 17.MN/U i 13.MN/U przebiega magistrala wodociągowa przewidziana do przebudowy; do czasu przebudowy magistrali, przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jej dotychczasowy przebieg.
- 10) Na terenie jednostki bilansowej 9.MN/U, w pasie o szerokości 130 m od krawędzi jezdni drogi krajowej GP mogą wystąpić zagrożenia i uciążliwości pochodzące od komunikacji. Dopuszcza się wznoszenie nowych budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

§ 32. Tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC (jednostki bilansowe: 1.ZC, 2.ZC, 3.ZC, 4.ZC)

1. Dostępność komunikacyjna:

- obsługa komunikacyjna – z istniejących dróg gminnych klasy Z i projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia inne:

- 1) teren cmentarza (1.ZC) wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie; wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu w tym wycinka drzew, utwardzenie nawierzchni alejek itp wymagają uwzględnienia zabytkowego charakteru terenu i związanych z tym przepisów,
- 2) wokół cmentarza wyznacza się strefy sanitarne wynoszące 50 m, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów związanych z produkcją artykułów żywnościowych,
- 3) na terenie cmentarza (4.ZC), od strony jednostki bilansowej 1.U/MN (w pasie 50 m) ustala się zakaz lokalizacji miejsc grzebalnych. Powyższy pas terenu należy zagospodarować zielenią parkową z możliwością lokalizacji kolumbarium,
- 4) na terenach cmentarza dopuszcza się lokalizację domów przedpogrzebowych oraz kostnic,
- 5) odpady pochodzące z powierzchni grzebalnej cmentarza należy magazynować w pojemnikach lub kontenerach i systematycznie je z nich usuwać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew,
- 6) powierzchnię grzebalną cmentarza należy zabezpieczyć przed zalewaniem i tworzeniem się zastoin wodnych,
- 7) na powierzchni grzebalnej cmentarza należy zapewnić dostęp do wody do celów użytkowych,

8) w pobliżu cmentarzy należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 15 miejsc postojowych na 10 000 m² powierzchni cmentarza, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) jednostki bilansowe 2.ZC i 3.ZC stanowią rezerwę pod poszerzenie cmentarza, na której mogą być realizowane kolumbaria.

§ 33. Tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD (jednostki bilansowe 1.ZD, 2.ZD)

1. Dostępność komunikacyjna:

- obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg gminnych i projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia inne:

- 1) utrzymuje się istniejący sposób użytkowania terenu jako rodzinnych ogrodów działkowych,
- 2) na terenie działek obowiązuje zakaz zamieszkania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej zarobkowej,
- 3) na terenie działek dopuszcza się budowę altan i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy zgodnej z obowiązującymi przepisami,
- 4) usunięcie drzew lub krzewów z terenu ogólnego lub działki może nastąpić na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

§ 34. Tereny rolnicze i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem R/ZP (jednostka bilansowa 1.R/ZP)

1. Dostępność komunikacyjna:

- obsługa komunikacyjna - z projektowanej drogi gminnej klasy Z

2. Ustalenia inne:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem budowli liniowych, budowli hydrotechnicznych i budowli związanych z rekreacją,
- 2) możliwość lokalizacji zbiorników retencyjnych wód opadowych,
- 3) zakaz grodzenia terenów od strony cieku wodnego Ner w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
- 4) docelowo teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią urządzoną z możliwością poprowadzenia ścieżki rowerowej,
- 5) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości określonej § 43 ust. 3 i 4,
- 6) na terenie jednostki występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ich istnienie.

§ 35. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS (jednostka bilansowa 1.WS)

1. Ustalenia inne:

- 1) ciek wodny Ner podlega ochronie,
- 2) ustala się zakaz grodzenia przyległych terenów,
- 3) zabrania się wprowadzania ścieków do wód i ziemi bez ich wcześniejszego oczyszczenia.

§ 36. Tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD-Z (jednostki bilansowe: 1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-Z, 6.KD-Z)

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających

- minimalna szerokość drogi - 20 m.

- w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.

2. Szerokość pasa ruchu

- minimalna szerokość pasa ruchu - 3,5 m.

3. Ustalenia inne:

- 1) infrastruktura techniczna może być prowadzona w pasie drogowym,
- 2) w pasie drogowym nowych dróg przewidzieć miejsca pod lokalizację przystanków autobusowych oraz pod prowadzenie ścieżek rowerowych,
- 3) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu dla pieszych i rowerzystów na poziomie 3,5 m (2,0 m ścieżka rowerowa dwukierunkowa + 1,5 m chodnik),
- 4) ustala się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.

§ 37. Tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD-L (jednostki bilansowe: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-L)

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- minimalna szerokość drogi - 12 m
- w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.

2. Szerokość pasa ruchu:

- minimalna szerokość pasa ruchu - 3,0 m
- dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa ruchu na terenach zabudowy jednorodzinnej lub przy uspokajaniu ruchu.

3. Ustalenia inne:

- 1) infrastruktura techniczna może być prowadzona w pasie drogowym.
- 2) ustala się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.

§ 38. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW (jednostki bilansowe 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW)

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- minimalna szerokość drogi - 10 m.

2. Szerokość pasa ruchu:

- minimalna szerokość pasa ruchu - 3,0 m.
- dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa ruchu na terenach zabudowy jednorodzinnej lub przy uspokajaniu ruchu.

3. Ustalenia inne:

- infrastruktura techniczna może być prowadzona w pasie drogowym.

§ 39. Tereny parkingów, oznaczone symbolem KS (jednostki bilansowe: 1.KS, 2.KS, 3.KS)

1. Dostępność komunikacyjna:

- obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi gminnej klasy Z i z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Szerokość jezdni manewrowej:

- minimalna szerokość jezdni - 6,0 m.

3. Ustalenia inne:

- 1) na miejscach postojowych stosować nawierzchnię ażurową przepuszczającą wody opadowe,
- 2) z ogólnej liczby miejsc postojowych, 5% przeznaczyć na miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3) jednostka bilansowa 3.KS stanowi rezerwę terenu pod realizację parkingu dla cmentarza i ogrodów działkowych.

§ 40. Tereny kolejowe, oznaczone symbolem KK (jednostka bilansowa 1.KK)

1. Szerokość terenów kolejowych:

- utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające tereny kolejowe.

2. Ustalenia inne:

- wzdłuż terenów kolejowych wyznacza się strefę wolną od zabudowy w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego.

§ 41. 1. W granicach opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, natomiast występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków szczegółowo omówione w § 25.

2. Wszelkie prace związane z przebudową, remontem lub rozbiórką obiektów wymagają uwzględnienia ich zabytkowego charakteru i związanych z tym przepisów prawa.

3. Teren opracowania położony jest w strefie występowania archeologicznych obiektów zabytkowych – stanowiska 7 AZP 64-36/75, stanowiska 1 AZP 63-36/41.

4. Zabytki archeologiczne, o których mowa w ust. 3, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

5. Istniejące na obszarze opracowania rowy melioracyjne oraz sieci drenarskie podlegają ochronie. Kolizje z projektowaną zabudową należy usunąć w sposób określony przez właściciela tych urządzeń.

6. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 42. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolem P/U - 2000 m²,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U - 1500 m²,
- 3) dla terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczonych symbolem U/P - 2000 m²,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczonych symbolem U/MN - 1000 m²,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 500 m² dla zabudowy bliźniaczej i 200 m² dla zabudowy szeregowej .

2. Ustala się minimalną szerokość nowych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolem P/U - 30 m,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U - 25 m,
- 3) dla terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczonych symbolem U/P - 30 m,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczonych symbolem U/MN - 25 m,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U - 20 m dla zabudowy wolnostojącej, 14 m dla zabudowy bliźniaczej i 6 m dla zabudowy szeregowej.

3. Granice nowo wydzielonych działek należy prowadzić pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

§ 43. 1. W granicach planu wskazuje się tereny położone w strefie ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m, w której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Na terenie, oznaczonym symbolem R/ZP wprowadza się zakaz zabudowy.

3. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn wyznacza się strefy techniczne (wydzielone pasy terenu) o szerokości 5,0 m (od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii SN) i 3,0 m (od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii nn) w rejonie, których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej. W przypadku likwidacji linii lub jej skablowania, dopuszcza się zagospodarowanie strefy technicznej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym określonym dla danego terenu.

4. Zmniejszenie pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wymaga zgody operatora sieci.

5. Dla projektowanych gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokości określonej w przepisach szczegółowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 44. Komunikacja samochodowa

1. Dla obsługi terenu w zakresie transportu i komunikacji samochodowej ustala się układ drogowy, który tworzą:

- 1) istniejąca droga krajowa klasy GP,
- 2) projektowane i istniejące drogi gminne w klasie Z i L,
- 3) projektowane drogi wewnętrzne.

2. Włączenie do drogi krajowej wyłącznie w miejscach istniejących zjazdów, z zachowaniem ich parametrów uzyskanych w ramach przebudowy drogi krajowej.

3. Nie dopuszcza się budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej.

§ 45. 1. Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych określone są w rozdziale 6.

2. Na terenach zwartej zabudowy MN/U, dla których nie jest możliwe spełnienie odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, do liczby miejsc postojowych wlicza się udokumentowane miejsca w strefie płatnego parkowania, na parkingach ogólnodostępnych i parkingach prywatnych położonych poza działką inwestora.

§ 46. 1. Podłączenie projektowanego zainwestowania kubaturowego do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

2. Istniejące na obszarze opracowania sieci infrastruktury technicznej należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

3. Przebudowa, rozbudowa istniejącego uzbrojenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.

5. Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi krajowej nr 12 wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi.

6. Dopuszcza się inne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

7. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu czy urządzenia telekomunikacyjne bez konieczności zmiany planu.

8. Wprowadzone w projekcie planu linie zabudowy nie dotyczą urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 47. Wodociągi:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na zasadzie rozbudowy, przebudowy i remontu z uwzględnieniem:

- 1) rodzaju obiektów,
- 2) potencjalnej gęstości obciążenia ogniowego.

2. Przy budowie, rozbudowie lub remoncie sieci wodociągowej, należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§ 48. Kanalizacja sanitarna i deszczowa:

1. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

2. Ścieki komunalne i przemysłowe po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów należy odprowadzić do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia do zbiorczej kanalizacji.

3. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachowych oraz z parkingów o powierzchni poniżej 0,1 ha można odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

4. Wody, o których mowa w ust. 3 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczania.

5. Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty).

6. Parkingi o powierzchni przekraczającej 1000 m² muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną odporną na deformację spowodowaną obciążeniami statycznymi i dynamicznymi oraz nawierzchnię o odpowiedniej szczelności.

7. Pełna szczelność czyli odizolowanie warstw konstrukcji od podłoża gruntowego jest wymagana w następujących przypadkach:

- a) w miejscach dokonywania przyjmowania i wydawania produktów ropopochodnych,
- b) w miejscach postoju samochodów przewożących materiały niebezpieczne.

8. Ścieki o których mowa w ust. 5 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi, o ile nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości określone w przepisach szczególnych.

§ 49. Elektroenergetyka:

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na zasadzie rozbudowy, przebudowy i remontu. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora sieci.

2. Budowa sieci elektroenergetycznych, jako napowietrznych. Dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych kablowych.

3. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którymi koliduje planowane zagospodarowanie terenu na zasadach określonych przez operatora sieci.

4. Budowa stacji transformatorowych w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

5. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych dla potrzeb ich budowy terenach, bez konieczności opracowywania zmiany planu.

§ 50. Ciepłownictwo:

1. Zaopatrzenie w ciepło z wbudowanych lokalnych źródeł ciepła.

2. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować niskoemisyjne źródła ciepła lub wykorzystywać odnawialne źródła energii.

§ 51. Telekomunikacja:

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej sieci kablowej.

Urząd Miasta i Gminy

w Pleszewie

Wydział Architektury i Urbanistyki

2. Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

3. Lokalizacja włączów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 52. Zaopatrzenie w gaz:

1. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym prawem, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

2. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu.

3. Wzdłuż przebiegu gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Na terenach tzw. strefy kontrolowanej obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, zakaz sadzenia drzew oraz zakaz podejmowania działalności mogącej zagrażać trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 53. Gospodarka odpadami:

Ustala się obowiązek zorganizowanego wywozu odpadów przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew.

§ 54. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 55. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 0,5% dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
- 2) 1% dla terenów cmentarzy, ogrodów działkowych, terenów rolniczych i zieleni urządzonej,
- 3) 30% dla pozostałych terenów.

§ 56. Traci moc uchwała nr LV/308/98 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 19 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa - w rejonie ulicy Kaliskiej i Polnej, w części objętej niniejszą uchwałą.

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

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

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam:

Pleszew, dnia 17.07.2017r.

INSPEKTOR

RPiorek
Rafał Piorek

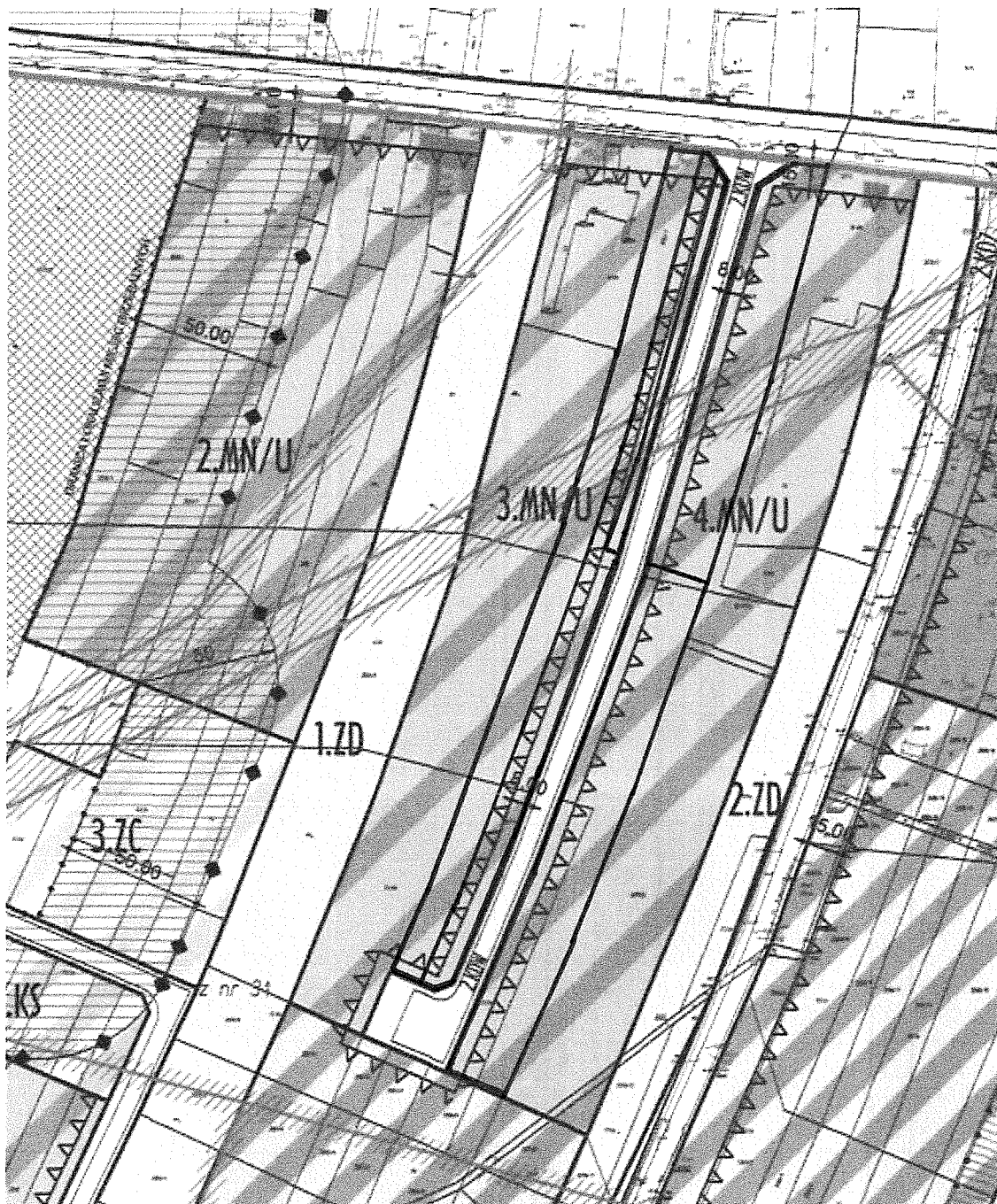
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pleszewie

Olgierd Wajsnis

WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska – Piaski” dla południowo-wschodniej części Miasta Pleszewa – Etap II uchwalonego uchwałą nr XVII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 16 września 2016 r., poz. 5542

dla działek nr 2062/11, 2067/12, 2067/14, 2068/11, 2068/13
położonych w Pleszewie przy ul. Kaliskiej



— ORIENTACYJNA LOKALIZACJA DZIAŁEK NR 2062/11, 2067/12, 2067/14, 2068/11, 2068/13

INSPEKTOR

R. Piórek
Rafał Piórek

AV. 6727.96.2017

