

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ w PLESZEWIE
z dnia ... września 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Zbiornik Nowa Wieś - Łaszew”
dla części wsi Nowa Wieś i Taczanów Drugi gmina Pleszew**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/169/2000 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 maja 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Nowa Wieś - Łaszew” dla części wsi Nowa Wieś i Taczanów Drugi gmina Pleszew uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE PLANU**

§ 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Nowa Wieś - Łaszew” obejmuje część wsi Nowa Wieś i Taczanów Drugi, w granicach działek zaznaczonych na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2 Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. przeznaczenie gruntów pod lokalizację zbiornika retencyjnego na cieku Kobyłka i związanej z nim funkcji rekreacyjno – turystycznej, mieszkaniowej, usługowej oraz innej nieuciążliwej.
2. ustalenie zasad zabudowy dla terenów, które do tej pory nie zostały zainwestowane.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki, zasady i standardy kształtowania i zagospodarowania:

- 1) terenów budownictwa mieszkaniowego niskiego oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MW”, „MN”,
 - 2) terenów zabudowy zagrodowej i usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MR/U”,
 - 3) terenów budownictwa letniskowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem „UTL”,
 - 4) terenów wód otwartych i rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolem „W”, „Wp”,
 - 5) terenów usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem „US”,
 - 6) terenów turystyki i wypoczynku, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „UT”, „UTt”
 - 7) terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „ZP”, „Zn”,
 - 8) terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem „RZ”,
 - 9) terenów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „RL”
 - 10) terenów komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „KSp”, „KSD”,
 - 11) terenów komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „KPX”,
 - 12) terenów działalności gospodarczej oznaczonych na rysunku planu symbolem „P”,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4 Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) tereny położone w liniach rozgraniczających dróg oznaczone na rysunku planu symbolami: KSD,
- 2) tereny położone w liniach rozgraniczających ciągów pieszych i rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolami: KPX
- 3)** tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami: KSp,
- 4) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem Wp,
- 5) tereny usług turystycznych terenowych oznaczone na rysunku planu symbolem UTt,
- 6)** tereny zieleni niskiej i parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami: Zn, ZP.

- § 5.** 1. Integralną, częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne:
- 1) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania,
 - 2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 4) miejsca wymagające szczególnego opracowania architektonicznego,
3. Nieobowiązkowymi zapisami planu są przebiegi głównych ciągów infrastruktury technicznej, linie podziału wewnątrz terenów o odmiennym sposobie użytkowania.

§ 6 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% 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) uciążliwych usługach - należy przez to rozumieć rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na podstawie przepisów szczególnych,
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- 6) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni pod budynkami, tarasami, zewnętrznymi schodami do ogólnej powierzchni działki,
- 7) drugorzędny układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć ulice wewnętrzne lub ciągi pieszo – jezdne obsługujące pojedyncze inwestycje realizowane na własny koszt inwestorów,
- 8) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi typu: handel, gastronomia, rzemiosło usługowe itp. realizowane przez prywatnych inwestorów,
- 9) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć wspólną działalność inwestycyjną na danym terenie w celu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem. Dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej wymagane całościowe opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu łącznie z elementami infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 7 Ustala się obowiązek jednorodnego kształtowania architektury budynków w danym kwartale oraz zharmonizowania z sąsiadującymi zespołami.

Postulowana wysokość zabudowy określona jest w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

§ 8 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy dróg:

- | | |
|------|--|
| KS Z | istniejąca droga powiatowa, |
| KS D | drogi dojazdowe istniejące i projektowane. |

2. Ustala się przebiegi dróg, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich minimalne szerokości:

KS D	12,0 m
------	--------

§ 9 Ustala się następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych łącznie:

- a) dla usług minimum - 35 stanowisk/1000 m² p.u.,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1,5 stanowiska/1lokal mieszkalny.

- § 10** 1. Ustala się, że prowadzenie ruchu rowerowego odbywać się będzie na wydzielonych ciągach pieszo - rowerowych..
2. Układ podstawowych ścieżek pieszo - rowerowych oznaczony jest na rysunku planu symbolem KPX.

ROZDZIAŁ 4 ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

Przedstawione na rysunku planu główne ciągi infrastruktury technicznej obrazują przebiegi istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Układ i rodzaj sieci w poszczególnych pasach traktować należy jako orientacyjny. Wszystkie sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg oraz głównych ciągów komunikacji pieszej.

§ 11 Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w wodę:

1. Zaopatrzenie terenów w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące wodociągi
2. Lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg oraz głównych ciągów komunikacji pieszej.
3. Rozbudowa wodociągów w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci z uwzględnieniem przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego.
4. Dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej przy zbiorniku zlokalizować punkt czerpania wody zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12 Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i opadowych:

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez wiejską sieć kanalizacji sanitarnej do układu centralnego i ich oczyszczenie na komunalnej oczyszczalni ścieków; do czasu wybudowania kanalizacji do bezodpływowych szczelnych zbiorników.
2. Odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych poprzez sieć kanałów deszczowych, a pozostałych wód powierzchniowo, zgodnie z Prawem Wodnym.
3. Budowa kanałów sanitarnych i opadowych w liniach rozgraniczających dróg.
4. Możliwość budowy kanałów poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia dostępu zarządcy sieci do kanałów w celach eksploatacyjnych – strefę dostępności do kanałów ustala się o szerokości 5 m od zewnętrznej krawędzi przewodów.
5. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 13 Ustalenia w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1. Zasilanie odbiorców z układu wiejskiej sieci kablowej średniego i niskiego napięcia.
2. Budowa i przebudowa sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych przez właściwy Zakład Energetyczny.
3. Budowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg.
4. Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenach zabudowy mieszkaniowej i terenach usług.
5. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
6. Strefy ochronne dla linii napowietrznych 15 kV o szerokości 12 m (6 m od osi linii) do czasu ich kablowania.

§ 14 Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Zaopatrzenie w ciepło z istniejącego systemu ciepłowniczego lub z wbudowanych lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwem ekologicznym:
 - 1) gazem bezprzewodowym,
 - 2) olejem opałowym niskosiarkowym,
 - 3) energią elektryczną.
2. Budowa sieci prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 15 Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
2. Możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.

ROZDZIAŁ 5 OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 16 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni.
2. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędną do obsługi funkcji podstawowych, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.
3. Plan ustala nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do wiejskich sieci uzbrojenia, w zakresie i na zasadach określonych w rozdziale 4.
4. Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą, nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i wykonawczych oraz Polskimi Normami.
5. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu a tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej.
6. Przy inwestowaniu na gruntach o wysokiej klasie bonitacyjnej wskazane jest zdjęcie wierzchniej warstwy gleby w celu wykorzystania dla celów rekultywacji obszarów zdegradowanych.

ROZDZIAŁ 6 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

I DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 17 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren budownictwa mieszkaniowego niskiego	
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa towarzysząca – budynki garażowe, gospodarcze, usługi komercyjne, ogrody przydomowe.
Przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna bliźniacza, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 60 %.
Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 30 %.
Maksymalna wysokość zabudowy	3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) – budynki mieszkalne 1 kondygnacja nadziemna – zabudowa towarzysząca.
Minimalna wielkość działki budowlanej	w zabudowie bliźniaczej - 600 m ² , w zabudowie wolnostojącej - 1000 m ² .
Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej 35.KS D
Formy parkowania	parkowanie pojazdów w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnym działki.
Zasady kształtowania przestrzeni: Adaptacja istniejących obiektów z prawem do przebudowy, rozbudowy. Dopuszcza się wtórne podziały terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z drogi 35.KS D. Szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 15 m w zabudowie bliźniaczej i 18 m w zabudowie wolnostojącej.	
Linie zabudowy	nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogi.
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
Infrastruktura techniczna:	
Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

§ 18 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.MW** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren budownictwa mieszkaniowego niskiego	
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa wielorodzinna

Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa towarzysząca – budynki garażowe, gospodarcze, zieleń i rekreacja przydomowa
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50%
Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 40%
Maksymalna wysokość zabudowy	4 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze)– budynki mieszkalne 1 kondygnacja nadziemna – zabudowa towarzysząca,
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej 36.KS D
Formy parkowania	parkowanie pojazdów w wolnostojących garażach i na terenie własnym działki. Minimalny wskaźnik 1,5 MP/1 mieszkanie.
Zasady kształtowania przestrzeni: Adaptacja istniejących obiektów z prawem do przebudowy, rozbudowy. W ramach przebudowy wskazana wymiana dachów płaskich na dachy strome o nachyleniu połaci od 30° do 45°.	
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

§ 19 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MR/U** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej i usług komercyjnych	
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa towarzysząca.
Przeznaczenie dopuszczalne	usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50 %.
Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 40%.
Maksymalna wysokość zabudowy	3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze)– budynki mieszkalne 1 kondygnacja nadziemna – zabudowa towarzysząca.
Przekrycie budynków	dachy o kacie spadku od 30° do 45°
Dostępność komunikacyjna	z drogi powiatowej i dojazdowej 36.KS D.
Formy parkowania	parkowanie pojazdów w dobudowanych lub wolnostojących garażach i na terenie własnym działki.
Zasady kształtowania przestrzeni: Adaptacja istniejących obiektów z prawem do przebudowy, rozbudowy. Możliwość uzupełnień zabudowy pod warunkiem zapewnienia szerokości frontów działek nie mniejszą niż 15 m w zabudowie bliźniaczej i 18 m w zabudowie wolnostojącej. Zakaz wtórnych podziałów działek.	
Linie zabudowy	nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0m od linii rozgraniczającej drogi.
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

§ 20 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22.UTL, 23.UTL** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny budownictwa lotniskowego	
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa lotniskowa
Przeznaczenie uzupełniające	Budynki garażowe, zieleń przydomowa o charakterze ozdobnym, elementy małej architektury
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 60 %.

Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 25 %.
Minimalna wielkość działki budowlanej	1000 m ²
Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) – budynki mieszkalne 1 kondygnacja nadziemna – zabudowa towarzysząca.
Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30°
Dostępność komunikacyjna	z dróg dojazdowych 29.KSD, 30.KS D i 31.KS D.
Formy parkowania	parkowanie pojazdów w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnym działki.
Zasady kształtowania przestrzeni: Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wymagane opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej elementy infrastruktury technicznej.	
Linie zabudowy	nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej dróg 29.KSD, 30.KS D i 31.KS D.
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,0 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

II DLA TERENÓW USŁUG

§ 21 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.UT, 13.UT**
plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny turystyki i wypoczynku.	
Przeznaczenie podstawowe	obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego typu: gastronomia, baza noclegowa w tym kempingi, pola biwakowe, motele, hotele, ośrodki jeździeckie, terenowe urządzenia sportowe itp .
Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa towarzysząca.
Przeznaczenie dopuszczalne	usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: Adaptacja istniejących obiektów z prawem do przebudowy, rozbudowy i modernizacji. Zakaz wtórnych podziałów działek.	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50 % .
Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 40%.
Maksymalna wysokość zabudowy	1 kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem
Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku od 30° do 45°
Dostępność komunikacyjna	Z dróg dojazdowych i drogi powiatowej
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie własnym działki; minimalna liczba miejsc postojowych – 35 MP/1000 m ² p.u.
Zasady kształtowania przestrzeni: Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.	
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV.	

§ 22 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19.UT**
plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren turystyki i wypoczynku	
Przeznaczenie podstawowe	obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego typu: gastronomia, baza noclegowa
Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa towarzysząca.
Przeznaczenie dopuszczalne	usługi komercyjne,
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50 % .

Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 40%.
Maksymalna wysokość zabudowy	3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze)
Przekrycie budynków	dachy o kacie spadku od 30° do 45°
Dostępność komunikacyjna	Z drogi dojazdowej 31.KS D
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie własnym działki; minimalna liczba miejsc postojowych – 35 MP/1000 m ² p.u.
Zasady kształtowania przestrzeni: Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.	
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4. Dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV dla obsługi terenu budownictwa lotniskowego.	

§ 23 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25.UTt** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren turystyki i wypoczynku	
Przeznaczenie podstawowe	terenowe urządzenia turystyczne- plaża
Przeznaczenie uzupełniające	zieleń urządzona, komunikacja piesza
Przeznaczenie dopuszczalne	elementy małej architektury
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: Zakaz lokalizacji stałych obiektów kubaturowych.	
Powierzchnia biologicznie czynna	90% .
Ogrodzenia	Zakaz ogrodzenia terenu – teren ogólnodostępny
Infrastruktura techniczna: Lokalizacja sieci oświetlenia zewnętrznego oraz sieci wodociągowych	

§ 24 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.US** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren usług sportu	
Przeznaczenie podstawowe	terenowe urządzenia sportowe np. ujeżdżalnia koni, korty tenisowe itp.
Przeznaczenie uzupełniające	zieleń urządzona, komunikacja piesza.
Przeznaczenie dopuszczalne	usługi komercyjne wzbogacające przeznaczenie podstawowe
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 75 %.
Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 15%.
Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze).
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej 28.KS D
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie 9.KSp
Zasady kształtowania przestrzeni : Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.	
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4.	

§ 25 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18.US** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren usług sportu	
Przeznaczenie podstawowe	terenowe urządzenia sportowe np. pole golfowe
Przeznaczenie uzupełniające	zieleń urządzona, komunikacja piesza, elementy małej architektury.

Przeznaczenie dopuszczalne	usługi komercyjne wzbogacające przeznaczenie podstawowe, infrastruktura techniczna
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 75 %.
Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 15%.
Maksymalna wysokość zabudowy	1 kondygnacja nadziemna.
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej 29.KS D
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie 19.UT
Zasady kształtowania przestrzeni : Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.	
Ogrodzenia	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
ustalenia dodatkowe	W związku z występowaniem na obszarze jednostki reliktywów pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa, wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntów muszą być uzgodnione ze Służbami Ochrony Zabytków.
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV.	

III DLA TERENÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

§ 26 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.P** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren działalności gospodarczej	
Przeznaczenie podstawowe	działalność produkcyjna o charakterze nieuciążliwym
Przeznaczenie dopuszczalne	usługi komercyjne związane ze sportem i rekreacją, urządzenia infrastruktury technicznej (powiązanie z jednostką 7.US).
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: Adaptacja istniejących obiektów kubaturowych z możliwością przebudowy i modernizacji. Zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów.	
Dostępność komunikacyjna	z ulicy dojazdowej 28.KS D
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie własnym działki;
Ogrodzenia	Zakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi dojazdowej oraz jednostki 6.W
Infrastruktura techniczna: Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV.	

IV DLA TERENÓW ZIELENI

§ 27 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15.Zn, 17.Zn** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny zieleni	
Przeznaczenie podstawowe	zieleni urządzona niska
Przeznaczenie uzupełniające	komunikacja piesza i rowerowa
Przeznaczenie dopuszczalne	urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 80 %.
ustalenia dodatkowe	W związku z występowaniem na obszarze jednostki 17.ZN reliktywów pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa, wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntów muszą być uzgodnione ze Służbami Ochrony Zabytków.
Na terenie jednostki 15. Zn dopuszcza się lokalizację plaży trawiastej, wypożyczalni sprzętu pływającego, pomostów do łowienia ryb itp.	

§ 28 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.ZP** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren zieleni	
Przeznaczenie podstawowe	zielen parkowa
Przeznaczenie uzupełniające	ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, elementy architektury ogrodowej i parkowej.
<p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: Ochrona istniejących obiektów kubaturowych o wartościach kulturowych. Eliminacja obiektów degradujących kompozycję przestrzenną założenia. Możliwość adaptacji i modernizacji obiektów na cele usług turystycznych, mieszkaniowych, gastronomicznych itp. Zakaz realizacji nowych obiektów poza wyznaczoną planem „strefą zainwestowania”. Nowe obiekty mogą być realizowane wyłącznie w oparciu o indywidualne projekty o podwyższonych kryteriach estetycznych. Wymagane opracowanie studium widokowego. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach remontów, modernizacji w tym kolorystyka elewacji wymagają decyzji na prowadzenie robót przy obiekcie zabytkowym. Ustanowiona strefa ochrony konserwatorskiej.</p>	
Dostępność komunikacyjna	z drogi powiatowej i dróg dojazdowych.
Formy parkowania	parkowanie pojazdów na terenie własnym działki w „strefie zainwestowania”. minimalna liczba miejsc postojowych - 35 MP/1000 m ² p.u.

V DLA TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH

§ 29 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.KSp, 14.KSp, 20.KSp, 21.KSp** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji samochodowej	
Przeznaczenie podstawowe	place parkingowe
Przeznaczenie uzupełniające	zielen urządzona, obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem terenu z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw, warsztatów naprawczych oraz myjni samochodowych
Przeznaczenie dopuszczalne	czasowe obiekty usług komercyjnych, sanitariaty publiczne
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 30 %.
Maksymalna wysokość zabudowy	1 kondygnacja nadziemna.
Dostępność komunikacyjna	z dróg dojazdowych.

§ 30 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KPX** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: komunikacja piesza	
Przeznaczenie podstawowe	aleje piesze i rowerowe.
Zasady kształtowania przestrzeni: Minimalna szerokość ścieżek rowerowych z dopuszczeniem ruchu pieszych 3,0 m. Nawierzchnie ścieżek – gruntowa ulepszona.	

§ 31 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26.KS D, 27.KS D, 28.KS D, 29.KS D, 30.KS D, 31.KS D** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji samochodowej	
Przeznaczenie podstawowe	drogi dojazdowe.
Przeznaczenie uzupełniające	zielen izolacyjna, komunikacja piesza i rowerowa.
Przeznaczenie dopuszczalne	urządzenia infrastruktury technicznej.

VI DLA TERENÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

§ 32 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.RZ, 4.RZ** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.	
Przeznaczenie podstawowe	łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.

Dostępność komunikacyjna	z drugorzędного układu komunikacyjnego oraz terenów zabudowy zagrodowej 5.MR/U
Ustalenia dodatkowe	istniejący rów podlega ochronie.

§ 33 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.RL** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny leśne	
Przeznaczenie podstawowe	lasy i dolesienia
Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> • komunikacja piesza i rowerowa – KPX, • urządzenia turystyczne (obiekty małej architektury o charakterze czasowym) – na terenie oznaczonym czerwoną obwódką, • parkingi leśne.
przeznaczenie dopuszczalne	uprawy polowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 34 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.W, 6.W** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: tereny wód otwartych i rowów	
Przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze - wody otwarte

§ 35 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **16.Wp** plan ustala:

Przeznaczenie terenu: teren wód otwartych	
Przeznaczenie podstawowe	wody otwarte o znaczeniu rolniczym i turystyczno - wypoczynkowym.
Przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia związane z budową i eksploatacją zbiornika
Postulowana rzędna piętrzenia wody	137,0 m
Orientacyjna powierzchnia zalewu	11,0 ha
Ustalenia dodatkowe	50 metrowa strefa wokół zbiornika wolna od zabudowy (z wyjątkiem obiektów technicznych związanych z eksploatacją zbiornika). Lokalizacja punktu czerpania wody dla celów ochrony przeciwpożarowej spełniającego wymagania określone w przepisach przeciwpożarowych.

ROZDZIAŁ 7 USTALENIA KOŃCOWE

§ 36 Zgodnie z art. 10, ust. 3, art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, MW, MR/U = 20%
- 2) w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT, US, UTL, P = 30%
- 3) w odniesieniu do pozostałych terenów = 0%

§ 37 Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 43,07 ha określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 38 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Pleszewie.

§ 39 Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.