

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Pleszewie**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Baranówku oraz w rejonie ul. Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Baranówek i Kowalew, gmina Pleszew, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą XXXI/307/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021r.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem planu”, i zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Baranówku oraz w rejonie ul. Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew” stanowiące załączniki nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 5 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 6 do uchwały jest 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.

5. Załącznikiem nr 7 do uchwały jest dokument elektroniczny - dane przestrzenne.

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

1) **budynku gospodarczo-garażowym** należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

3) **frontowej części działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;

7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;

8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji postanowień planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą wraz z symbolem literowym;

10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;

11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od poziomu głównego wejścia do budynku, do kalenicy dachu w przypadku dachów stromych, lub najwyższej położonej krawędzi stropodachu w przypadku dachów płaskich.

## DZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 3. Obszar objęty planem w rejonie wsi Baranówek – załącznik nr 1.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MN, 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1RM, 2RM, 3RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) **1R, 2R, 3R** – tereny rolnicze;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej.

**§ 4. Obszar objęty planem w rejonie wsi Kowalew - północ – załącznik nr 2.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej,
  - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 3) **ZP/US** – teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji;
- 4) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 5) **KDL** – teren drogi publicznej;
- 6) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx** – tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo–rowerowe.

**§ 5. Obszar objęty planem w rejonie wsi Kowalew - centrum – załącznik nr 3.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **1U, 2U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **P/U**:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - b) teren zabudowy usługowej;
  - c) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej,
- 7) **1R, 2R, 3R, 4R** – tereny rolnicze;
- 8) **1RU, 2RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 9) **KDL** – teren drogi publicznej;
- 10) **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**§ 6. Obszar objęty planem w rejonie wsi Kowalew - południe – załącznik nr 4.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **1R, 2R, 3R, 4R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZC** – cmentarz;
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych;
- 6) **KDL** – teren drogi publicznej;
- 7) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg publicznych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 7. Na obszarze planu:**

- 1) ustala się zakaz:

a) lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolem ZP/US na załączniku nr 2, WS na załączniku nr 4 do uchwały,

b) stosowania od strony frontowej części działki płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyłączeniem podmurówki,

2) dopuszcza się:

a) rozbiórki, remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,

d) lokalizację zabudowy o której mowa w lit. c) bezpośrednio w granicy działki budowlanej,

e) urządzenie i utrzymywanie ogrodów przydomowych,

f) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) lokalizację dojazdów i dojść,

h) realizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

**§ 8.** Na terenach rolniczych **1R, 2R, 3R** – załącznik nr 1, **1R, 2R, 3R, 4R** – załącznik nr 3, **1R, 2R, 3R, 4R** – załącznik nr 4 dopuszcza się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich wyłącznie w ramach obsługi gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego oraz budowli rolniczych;

2) lokalizację zbiorników wodnych;

3) prowadzenie upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych;

4) przeznaczenie terenu pod użytki zielone.

**§ 9.** Na terenie oznaczonym symbolem **US** – załącznik nr 1, **ZP/US** – załącznik nr 2 dopuszcza się lokalizację:

1) placu zabaw;

2) boiska sportowego;

3) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i urządzeń plenerowych;

4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

**§ 10.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS** – załącznik nr 4 ustala się:

1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń melioracji wodnych,
  - b) zieleni towarzysząca,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków,
  - b) realizacji ogrodzeń.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** - załącznik nr 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – kanalizacji.

§ 12. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru planu, poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 14. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach zabudowy zagrodowej RM, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem ZP/US, US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 272, Kowalew centrum,

przy realizacji budynków należy stosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość akustyczną linii kolejowej do poziomów normatywnych.

2. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją produkcyjną, składową, magazynową lub usługową na obszarze objętym planem musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

**§ 15.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;

2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

**§ 16.** 1. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

2. W przypadku naruszenia systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zapewniające jego prawidłowe funkcjonowanie; w tym celu dopuszcza się realizację nowych systemów melioracji i przebudowy istniejących rowów.

**§ 17.** Ustala się:

1) nakaz utrzymywania zbiornika wodnego na terenie oznaczonym symbolem WS – załącznik nr 4;

2) ochronę naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni.

**§ 18.** Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 19.** Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 20.** 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się:

- 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane na działkach o nr ewid.:
  - a) 38/2, 37/3, 86, 87/4, 87/6 położone w Baranówku – załącznik nr 1,
  - b) 58/2, 63/2, 72/2, 75, położone w Kowalewie - centrum – załącznik nr 3,
- 2) zespół cmentarza parafialnego w Kowalewie - południe – załącznik nr 4;
- 3) zespół stanowisk archeologicznych „L” – załącznik nr 2 ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne nr 60, 61, 62, 63, 84 – załącznik nr 3 ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Ustala się:

1) ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków w zakresie lokalizacji, formy bryły oraz wyglądu elewacji i zadaszienia;

2) nakaz uzgadniania w Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu prowadzonych na obszarze stanowisk archeologicznych, przed przyjęciem zgłoszenia lub wydaniem pozwolenia na budowę;

3) nakaz uzgadniania w Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych związanych ze zmianą gabarytów i wyglądu zewnętrznego zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków Gminy Pleszew.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 21.** 1. W planie wyznacza się obszary przestrzeni publicznych:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US na załączniku nr 1;
- 2) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji oznaczony symbolem ZP/US na załączniku nr 2;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U na załączniku nr 3;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD na załączniku nr 1, KDL na załączniku nr 2 i 3; 1KDD, 2KDD, KDL na załączniku nr 4.

2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się zachowanie jednolitego pod względem zastosowanych materiałów i kolorystyki rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, oświetlenie, obiekty małej architektury;

2) obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania pasów drogowych w liniach rozgraniczających, obejmujących:

- a) realizację i utrzymywanie zieleni towarzyszącej,
- b) zapewnienie oświetlenia,
- c) realizację elementów infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem drogi,
- d) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- e) kształtowanie systemu ścieżek pieszych i rowerowych zapewniających połączenia pomiędzy obszarami przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 22. Teren objęty planem w rejonie wsi Baranówek – załącznik nr 1.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) nowa zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 5) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 6) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 8) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,

- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 35%;
- 11) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,03;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – min. dwa miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

§ 23. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczonych symbolem **1RM, 2RM, 3RM** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) realizację dachów stromych dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z uwzględnieniem pkt 3);
- 3) symetrycznie pochylone połacie;
- 4) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 6) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 12,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej – min. dwa stanowiska przypadające na jeden lokal mieszkalny.

§ 24. Dla terenu usług sportu i rekreacji **US**, ustala się:

- 1) wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 7,0 m w kalenicy dachu;
- 3) rozwiązanie dachów jako strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35°;

- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,5;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej - w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, pozostałych budynków I kondygnacja nadziemna;
- 2) zakaz realizacji budynków powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalną wysokość do 11,0 m;
- 4) rozwiązanie dachów jako strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5), 6);
- 5) symetrycznie pochylone połacie dachowe;
- 6) dla budynków gospodarczych, garażowych i budowli rolniczych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 20%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,4;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż jedno miejsce przypadające na jeden budynek służący obsłudze gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

**§ 26.** Teren objęty planem w rejonie **wsi Kowalew - północ** – załącznik nr 2.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) nowa zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej;

- 3) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) lokalizację maksymalnie jednego budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na terenach 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 20MN, 21MN dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 9) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 10) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie 8MN,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 17MN,
  - c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: 3MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN,
- 12) minimalną intensywność zabudowy – 0,03;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) 0,8 na terenach: 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 8MN, 17MN,
  - b) 0,6 na terenach: 3MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN,
- 14) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach: 1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 8MN, 17MN,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach: 3MN, 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN,

15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800m<sup>2</sup>;

16) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – min. dwa miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

§ 27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 6) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 7) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) 35% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 50% dla zabudowy usługowej,
  - c) 45% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 10) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,7,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1,0,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,9,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 13) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej:

- a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
- b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
- c) jednego stanowiska postojowego na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu w budynkach usługowych;
- d) jednego stanowiska postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż handlu w budynkach usługowych;

14) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** Teren objęty planem w rejonie wsi **Kowalew - centrum** – załącznik nr 3.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) nowa zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej;
- 3) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) lokalizację maksymalnie jednego budynku wolnostojącego: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 9) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną intensywność zabudowy – 0,0;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;

- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 600m<sup>2</sup>;
- 15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – min. dwa miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

**§ 31.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 6) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 7) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) 35% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 50% dla zabudowy usługowej,
  - c) 45% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 10) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,7,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1,0,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,9,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>;
- 13) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej:

- a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
- b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
- c) jednego stanowiska postojowego na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu w budynkach usługowych;
- d) jednego stanowiska postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż handlu w budynkach usługowych;

14) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do III kondygnacji nadziemnych;
- 3) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
- 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 11,0 m w kalenicy dachu;
- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej: min. jedno miejsce parkingowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33.** Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczonych symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;

- 2) realizację dachów płaskich lub stromych;
- 3) w przypadku realizacji dachów stromych kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° z uwzględnieniem pkt 4);
- 4) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 5) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 7) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 11,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10,0 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
  - a) 25% na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM,
  - b) 35% na terenach 5RM, 11RM, 14RM,
  - c) 10% na terenach 10RM, 12RM, 13RM,
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) 50% na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM,
  - b) 40% na terenach 5RM, 11RM, 14RM,
  - c) 80% na terenach 10RM, 12RM, 13RM,
- 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) 1,0 na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM,
  - b) 0,8 na terenach 5RM, 11RM, 14RM,
  - c) 1,6 na terenach 10RM, 12RM, 13RM,
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej – min. dwa stanowiska przypadające na jeden lokal mieszkalny.

**§ 34.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, **2U** ustala się:

- 1) wysokość budynków:
  - a) do III kondygnacji nadziemnych na terenie 1U, z zakazem lokalizacji budynków o wysokości powyżej 11,0 m w kalenicy dachu,

b) do II kondygnacji nadziemnych na terenie 2U, z zakazem lokalizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu,

3) rozwiązanie dachów jako strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, lub dachy płaskie;

4) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 6,0 m,

b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°,

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:

a) 60% na terenie 1U,

b) 15% na terenie 2U,

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) 40% na terenie 1U,

b) 80% na terenie 2U,

7) minimalną intensywność zabudowy - 0,0;

8) maksymalną intensywność zabudowy:

a) 1,2 na terenie 1U,

b) 1,6 na terenie 2U,

9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej - w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35.** Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się:

1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem lokalizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

2) rozwiązanie dachów jako dachy płaskie lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°;

3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;

4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;

7) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach działki budowlanej:

a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż jedno stanowisko na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

b) dla funkcji usługowych min. jedno stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 36.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, pozostałych budynków I kondygnacja nadziemna;
- 2) zakaz realizacji budynków powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalną wysokość do 10,0 m;
- 4) rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5), 6);
- 5) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 6) dla budynków gospodarczych, garażowych, budowli rolniczych dopuszcza się realizację dachów płaskich;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 20%;

9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;

10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,4;

11) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż jedno miejsce przypadające na jeden budynek służący obsłudze gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

**§ 37.** Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU, 2RU** ustala się:

1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m;

2) rozwiązanie dachów jako dachy płaskie lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°;

3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;

4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż jedno miejsce przypadające na jeden budynek służący obsłudze gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

**§ 38.** Teren objęty planem w rejonie wsi **Kowalew - południe** – załącznik nr 4.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 6) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną intensywność zabudowy – 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 0,9;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej – min. dwa miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

**§ 39.** Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczonych symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) realizację dachów płaskich lub stromych;
- 3) w przypadku realizacji dachów stromych kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z uwzględnieniem pkt 4);

- 4) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 5) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 7) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 12,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10,0 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%;
- 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej – min. dwa stanowiska przypadające na jeden lokal mieszkalny.

**§ 40.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych, pozostałych budynków I kondygnacja nadziemna;
- 2) zakaz realizacji budynków powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalną wysokość do 15,0 m;
- 4) rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5), 6);
- 5) symetrycznie nachylone połacie w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 6) dla budynków gospodarczych, garażowych, budowli rolniczych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 20%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,4;
- 11) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż jedno miejsce przypadające na jeden budynek służący obsłudze gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

**§ 41.** Dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) lokalizację cmentarza wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) wysokość budynków – I kondygnacja, maksymalnie 7,0 m;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 10%;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 10%;
- 6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 42.** Obszar planu objęty jest koncesją z dnia 25.07.2017r. nr 16/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Jarocin – Grabina”, ważna do dnia 25.07.2047 r.

## **Rozdział 8**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 43.1.** Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, 2MN załącznik nr 1, od 1MN do 21MN załącznik nr 2, od 1MN do 10MN załącznik nr 3, MN załącznik nr 4 - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – od 1MN/U do 4MN/U załącznik nr 2, od 1MN/U do 4MN/U załącznik nr 3 – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z zabudową usługową – P/U załącznik nr 3 – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla zabudowy usługowej 1U, 2U załącznik nr 3, US załącznik nr 1 – 800 m<sup>2</sup>;

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki z wyłączeniem działek narożnych oraz działek położonych przy placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowych zakończeniach ciągów komunikacyjnych – 20,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 30° w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 44.** 1. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV do czasu ich skablowania obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.

2. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

3. W obszarze o którym mowa w ust.1, 2 ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

4. Ustala się zakaz dokonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi istniejących elektroenergetycznych linii kablowych.

**§ 45.** Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przedstawionej na rysunku planu granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§46.** 1. Obszar objęty planem, Kowalew centrum, zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenów kolejowych dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

2. Wyznacza się strefę w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów z zakresu transportu kolejowego.

3. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenu kolejowego nie może zakłócać eksploatacji linii kolejowych, lub działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

**§ 47.** Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu pozostałych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 48. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących i projektowanych dróg oraz dojścia i dojazdy o których mowa w § 7 pkt 2 lit. g.

2. Drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, załącznik nr 1, 1KDD, 2KDD załącznik nr 4:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, załącznik nr 2, KDL, załącznik nr 3, KDL, załącznik nr 4:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW - załącznik nr 2 ustala się:

1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW - utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 7KDW, 18KDW, 19KDW – 8,0 m,

c) 21KDW, 22KDW, 25KDW, 26KDW – 10,0 m,

d) 23KDW, 24KDW – 12,0 m,

- e) 20KDW – szerokość zmienna 5,0 m i 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- f) 17KDW, 27KDW – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW - załącznik nr 3 ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników jedno lub dwustronnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDW – 6,0 m zakończona placem manewrowym,
  - b) 2KDW – 8,0 m zakończona placem manewrowym,
  - c) 3KDW – 10,0 m,
  - d) 4KDW, 5KDW, 6KDW - utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu,

3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

6. Dla terenów dróg wewnętrznych - ciągi pieszo-rowerowe 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx – załącznik nr 2 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

**§ 49.** W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni ścieków,

- c) wody opadowe i roztopowe, w tym z terenów dróg należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w ramach własnego terenu,
  - d) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w lit. c) na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów o powierzchni szczelnej do wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakazuje się stosowania urządzeń odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
  - c) określenie ostatecznej rozbudowy sieci nastąpi po określeniu zapotrzebowania na moc;
  - d) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci;
  - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 50.** Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 12**

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

§ 51 Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### **DZIAŁ III**

#### **Przepisy końcowe**

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

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia ..... 2022 r.

Do rozpoczęcia prac nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Baranówek i Kowalew przystąpiono po podjęciu uchwały Nr XII/95/2019 Rady Miejskiej z dnia 12 września 2019 r. Opracowanie planu ma umożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej na terenach, które znajdują się w obszarze wyznaczonym przez promień dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w rejonie wsi Baranówek i Nowa Wieś.

W dniu 16 lipca 2019 r. minął termin, o którym mowa w art.14 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.) w brzmieniu: „postępowania w przedmiocie wydania decyzji WZ, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wszczęte po dniu wejścia w życie ustawy prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.”

Zgodnie z art. 4 ust.1 pkt 2 wspomnianej ustawy budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa może powstać wówczas, gdy jego odległość od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Elektrownia wiatrowa położona w Nowej Wsi na działce nr 5/2, ma wysokość całkowitą 121,43 m, stąd odległość ustalona w sposób określony w art. 5 ust. 1 ustawy, dla tej elektrowni wynosi 1249,3 m. Z kolei elektrownia wiatrowa położona w Baranówku na działce nr 22/3 ma wysokość 112,5 m, i min. odległość od tej elektrowni dla nowej zabudowy mieszkaniowej wynosi 1158 m.

Z tego względu na obszarze objętym planem nie jest możliwe wydawanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych bądź budynków o funkcji mieszanej.

Uchwała obejmująca obszary przedstawione na załącznikach graficznych pozwoli na zagospodarowanie terenów na funkcję mieszkaniową pomimo ich położenia w granicach oddziaływania istniejącej elektrowni wiatrowej.

Opracowaniem planu objęto tereny położone w rejonie wsi Baranówek – załącznik nr 1, Kowalew - północ – załącznik nr 2, Kowalew - centrum – załącznik nr 3 i Kowalew – południe – załącznik nr 4.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W okresie od ..... r. do ..... projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu ..... odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia ..... w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu mpzp.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w rejonie wsi Baranówek, Kowalew z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

Z powyższych względów podjęcie uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest uzasadnione.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie parametrów zabudowy, oraz zapisy zawarte w rozdziale 2,

- w projekcie planu został określony rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, zasady podziałów na działki budowlane, powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie biologicznie czynnych,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:

- szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6,

- usytuowanie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:

- ustaleniu w planie nakazów dotyczących norm akustycznych,

- ustaleniu zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- wyznaczeniu nowych terenów zabudowy na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, nie podlegających ochronie,

- zabezpieczeniu na działkach powierzchni biologicznie czynnych oraz konieczności urządzenia zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez m.in. wyznaczeniu w planie obszaru występowania zabytków archeologicznych, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zapisy zawarte w rozdziale 4 nakazujących ochronę obiektów archeologicznych oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy:

- o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,

- określenie max. powierzchni zabudowy,

- nakazie stosowania ekologicznych źródeł energii do ogrzewania budynków,

- warunkiem utrzymania i poprawy stanu ochrony zdrowia ludzi jest również przestrzeganie ustaleń zawartych w planie pozwalających na minimalizację emisji zanieczyszczeń i hałasu,

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

- celem sporządzenia planu jest uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwojowych wsi,

- wprowadzone ustalenia przyczynią się do lepszego gospodarowania terenem, co przekłada się na utrzymanie jego walorów ekonomicznych,

7) prawo własności,

- na obszarze objętym opracowaniem planu większość terenu stanowią grunty prywatne i w planie zachowuje się taki stan,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

- na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu zostały złożone wnioski od organów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, które zostały uwzględnione,

- plan podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa: projekt uzyskał stosowne uzgodnienia,

9) potrzeby interesu publicznego,

- w planie dopuszczono realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

- w planie zawarto zapisy m.in. w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,

- ustalenia planu przewidują ponadto możliwość realizacji nowych odcinków podziemnych sieci infrastruktury technicznej, obejmującej wodociągi, kanalizację, telekomunikację, elektroenergetykę, sieci gazowe oraz inne urządzenia i sieci,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m.in.:

- zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu i jego wyłożeniu do publicznego wglądu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,

- przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wraz z prezentacją planu;

- możliwość uzyskania dodatkowych wyjaśnień dotyczących planu w Urzędzie Miasta i Gminy,

12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,

13) projekt planu zabezpiecza potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W związku z wejściem w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z dnia 20 maja 2016r. czasowo dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze wyznaczonym przez dziesięciokrotną odległość wyznaczoną przez usytuowanie

elektrowni wiatrowych. Tereny objęte planem stanowią przede wszystkim obszary zabudowane wsi Baranówek i Kowalew dla których powinna zostać stworzona możliwość dalszego ich rozwoju. W związku z powyższym opracowanie planów spełni oczekiwania społeczne, co leży w interesie publicznym i prywatnym.

Zgodnie z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Powyższe warunki zostały w planie uwzględnione m.in. poprzez:

- tereny są położone w granicach administracyjnych wsi, i obejmują przede wszystkim obszary już zainwestowane,
- tereny objęte planem mają zapewniony dostęp do istniejących dróg publicznych,
- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi,
- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą nr XXXVI/419/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 r.

## Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Baranówek, Kowalew można przyjąć że przyjęcie przedmiotowego planu docelowo będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy z tytułu uzyskiwania nowych podatków nie tylko z terenów mieszkaniowych, ale i aktywizacji gospodarczej. Podatki te będą znacznie wyższe niż dochody uzyskiwane od terenów rolniczych. Po stronie obciążeń gminy zachodzi jednak wcześniejsza potrzeba realizacji sieci uzbrojenia technicznego, które należą do zadań własnych gminy.

**UZASADNIENIE/PODSUMOWANIE – zgodnie z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Baranówku oraz w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew”**

**I. Informacje o sposobie wykorzystania ustaleń zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko” dotyczącej „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Baranówku oraz w rejonie ul. Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew”**

Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oceniła m.in. jego oddziaływanie na środowisko, a także określiła stopień oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i rozwiązania minimalizujące negatywne skutki takiego oddziaływania. Wnioski z prognozy zostały przeanalizowane i przekładają się na zapisy planu:

1) w planie uwzględniono charakter terenu pod względem zabudowy istniejącej i sąsiadującej,

2) wprowadzono optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne m.in. poprzez:

a) odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalnej terenu w zależności od lokalizacji terenu i jego sąsiedztwa;

b) określenie funkcji i ustalenie dla nich obowiązujących parametrów, w tym m.in.: minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnych w zależności od lokalizacji terenu i jego sąsiedztwa;

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**II. Informacja o sposobie wykorzystania opinii i uzgodnień**

Stosownymi pismami Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew wystąpił o opinię w sprawie projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pleszewie. Jednocześnie w odpowiedzi uzyskano pismo nr ..... z dnia ..... w którym to Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię na temat planu. Wnioski wynikające z opinii zostały w prognozie uwzględnione. Natomiast od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego otrzymano pismo nr ..... w którym stwierdzono, iż realizacja założeń planu nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

### **III. Informacja i uzasadnienie o sposobie wykorzystania zgłoszonych uwag i wniosków, a także informacja o udziale społeczeństwa w postępowaniu.**

Na początku procedury planistycznej zbierano wnioski do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Baranówku oraz w rejonie ul. Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew”. Wpłynęło ..... wniosków od instytucji, oraz ..... wniosków od osób fizycznych. Po rozpatrzeniu przez Burmistrza wniosków sporządzono projekt planu. W okresie od ..... do ..... projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu ..... r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia ....., w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu mpzp.

### **IV. Informacja o wynikach postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

Nie dotyczy. Ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

### **V. Informacja o metodach i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Analizy skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego należy przeprowadzać w zakresie i z częstotliwością odpowiednią do potrzeb, kierując się koniecznością dotrzymania standardów ochrony środowiska. Zakres i częstotliwość analiz i ocen monitoringu powinny być dostosowane do konieczności dotrzymania standardów jakości środowiska; mogą one obejmować badania m.in.: poziomu hałasu, jakości środowiska gruntowo-wodnego oraz jakości powietrza. Proponowany zakres i częstotliwość analiz i ocen wynika z charakteru planowanych inwestycji, które będą wiązały się głównie z emisją hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz ingerencją w środowisko gruntowo-wodne. Zaleca się okresowe kontrole obiektów budowlanych i instalacji. Celem tych kontroli, oprócz analizy stanu środowiska, jest utrzymanie właściwego stanu technicznego i wizualnego istniejących i planowanych obiektów. Do wykonania analiz możliwe jest również wykorzystanie sporządzonych wcześniej raportów, prognoz i ocen oddziaływania na środowisko. Dokumenty te stanowią ważne źródło danych niezbędnych do analizy środowiska na danym terenie.

### **VI. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

Możliwość rozwiązań alternatywnych dotycząca głównych ustaleń projektu planu (takich jak przeznaczenie terenów) była ograniczona, ze względu na już określone kierunki rozwoju terenów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew (sporządzany projekt planu musi być zgodny z zapisami studium), oraz znaczny stopień dotychczasowego zainwestowania przedmiotowych terenów.

**załącznik nr 5  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Baranówku oraz w rejonie ul. Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ..... do dnia ..... Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) uwagi były przyjmowane do dnia .....

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Pleszewie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

**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**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Pleszewie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 305 ze zmianami).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.

**załącznik nr 7**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Pleszewie**  
**z dnia ..... 2022 r.**

Dokument elektroniczny – dane przestrzenne.