

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. 70 Pułku
Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) - Rada Miejska w Pleszewie uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Pleszew.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 9) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 10) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu

i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefy zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa obniżonej wysokości zabudowy.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 3MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNB - 8MNB**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW - 4MW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U - 4U**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-ZP**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP – 2ZP**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L – 3L**;

- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS – 3WS**;
- 10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ – 3KDZ**;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 17KR**;
- 12) teren komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie w następujących formach:
 - na terenach **MNW, MNB i MW** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c),
 - na terenach **MN-U i U** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5 m² na elewacji oraz 2 m² na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 6,0 m² i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,0 m lub jednego szyldu na działce wykonanego w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 1,0 m, montowanego powyżej ścian budynku, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c) i lit. d),
 - b) lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach, o wysokości obiektu nie większej niż 4,0 m do najwyższego punktu tego obiektu,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych na wszystkich terenach, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
- b) lokalizacji szyldów na terenach innych niż wymienione w pkt 2 lit. a),
- c) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- d) na terenach **1U** i **2U** lokalizacji szyldów wolnostojących w odległości mniejszej niż 100 m od granicy z drogą krajową nr 11, graniczącą z obszarem planu,
- e) lokalizacji ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- f) na terenach **MNW**, **MNB**, **MW** i **US-ZP** lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych i wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej oraz ogrodzeń służących obiektom sportu i rekreacji,
- g) lokalizacji ogrodzeń na terenach **ZP**, **L**, **WS**, **KDZ**, **KR** i **KP**, z wyłączeniem ogrodzeń służących gospodarce leśnej oraz ogrodzeń zbiorników retencyjnych,
- h) na terenach **MNW** i **MNB** lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- i) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- j) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz elektroenergetycznych złącz kablowych,
- k) lokalizacji na terenach **MNW**, **MNB** i **MW** tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- l) lokalizacji budynków usługowych i gospodarczo - garażowych wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
- m) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację stref zieleni izolacyjnej, złożonych z drzew i krzewów o szerokości nie mniejszej niż odpowiednio 3,0 m, 5,0 m i 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- z dopuszczeniem realizacji w ich ramach dojazdów do działek,
- b) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MNW** i **MNB**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenu **MN-U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - f) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu określonych przepisami odrębnymi uciążliwości drogi krajowej nr 11, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie: zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) na terenach **1U** i **2U** lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW - 3MNW**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,05,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 35%,
- d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 50 m²,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 45% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 8,50 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo - garażowych: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
- g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 40° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

- dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,
 - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów.

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNB - 8MNB**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,05,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 35%,

- d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 50 m²,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 45% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 8,50 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo - garażowych: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
 - g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych oraz dla rozbudowy istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,
 - k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 300 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy

- działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- c) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością przeznaczenia na usługi, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
 - e) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW - 4MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,4,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,50 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. f),
 - f) wysokość zabudowy w strefie obniżonej wysokości zabudowy, oznaczonej na rysunku planu w ramach terenu **2MW**: nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) geometrię dachów: płaskie,
 - h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) szerokość elewacji budynku: nie większą niż 40,0 m,
 - j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1600 m², z wyłączeniem

działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami ani wiatami,
 - c) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych.

§ 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
 - e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: 5,50 m przy dachu stromym lub 3,50 m przy dachu płaskim,
 - h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie,
 - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego 1 kondygnacji podziemnej.

§ 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U - 4U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację obiektów usługowych,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 3,0 na terenach: **1U, 2U, 4U**,
 - nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 3,7 na terenie **3U**,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie więcej niż 60% na terenach: **1U, 2U, 4U**,
 - nie więcej niż 70% na terenie **3U**,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki na terenach: **1U, 2U, 4U**,
 - nie mniej niż 15% powierzchni działki na terenie **3U**,
 - e) wysokość zabudowy nie większą niż 13,0 m,
 - f) dowolną geometrię dachów,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojazdy w ramach terenów,
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - j) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
 - 5000 m² na terenach **1U** i **2U**, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - 10000 m² na terenie **3U**, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - 1000 m² na terenie **4U**, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - ustalenia zawarte w tiret pierwsze, drugie i trzecie nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
 - c) lokalizację w ramach budynków usługowych 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) lokalizację parkingów wbudowanych w budynki usługowe lub w kondygnacji podziemnej tych budynków;

- 3) zakazuje się realizacji bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów **1U** i **2U** do drogi krajowej nr 11, graniczącej z obszarem planu.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US - ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) lokalizację obiektów sportu i rekreacji nie będących budynkami,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - d) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie,
 - e) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu drzewostanu, przy uwzględnieniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiaty rekreacyjnej o powierzchni nie większej niż 100 m², wysokości nie większej niż 5,0 m i dowolnej geometrii dachu.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP - 2ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - c) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L – 3L**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów,
 - b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez tereny **ZP**,
 - c) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z odpowiednimi decyzjami

administracyjnymi określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej;

- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną i wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych w ramach dróg leśnych lub dróg dojazdowych do gruntów leśnych i w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 3WS**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zbiornika retencyjnego na terenie **1WS**,
 - b) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów **2WS** i **3WS** z dopuszczeniem przebudowy istniejących rowów, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) zachowanie rowu na terenie **3WS** jako otwartego,
 - d) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez sąsiednie tereny oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę rowów i urządzeń melioracji szczegółowej,
 - b) umacnianie brzegów,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
 - d) lokalizację kładek i przepustów.

§ 18

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

§ 19

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 20

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **ZP, L, WS, KDZ, KR, KP**, z zastrzeżeniem § 21 pkt 2 lit. a);
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 21

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) klasę zbiorczą dla dróg **1KDZ – 3KDZ**,
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - k) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na terenach **1KDZ – 3KDZ** wiat przystankowych o wysokości nie większej niż 5,0 m i dachach płaskich,
 - b) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych;
 - c) lokalizację na wszystkich terenach obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, bez konieczności zachowania na wydzielonych dla nich działkach, ustalonych dla poszczególnych terenów wskaźników intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 22

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. g) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 23

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów **MNW, MNB, MW, MN-U, U** – 30%;
- 2) dla terenów **US-ZP, ZP, L, WS, KDZ, KP, KR** – 1%.

§ 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

Do Uchwały NrRady Miejskiej w Pleszewie z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie

Uchwałą nr XLI/409/2022 z dnia 3 lutego 2022 r. Rada Miejska w Pleszewie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie, przyjęty Uchwałą nr XXXVII/479/2014 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 25 września 2014 r.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby aktualizacji przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Pleszewie ww. uchwały z dnia 3 lutego 2022 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;

- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- *wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi)*.*

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pleszew obszar planu jest częścią strefy DII i wchodzących w jej skład istniejących i projektowanych terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oraz terenów ekosystemów leśnych. W granicach ww. strefy dopuszcza się m. in. zróżnicowaną zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną z usługami. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy mieszkaniowej i usługowej - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony

środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich niewystępowanie.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Znajdujące się w obszarze planu oraz przyległe do tego obszaru drogi publiczne uzbrojone są w zdecydowanej większości w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z ogólnodostępnym układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pleszew. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pleszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Rady Miejskiej w Pleszewie Nr z dnia r.)

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia

26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.