

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie – etap II*”

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025r., poz. 1153 ze zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustwa (Dz.U. Z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/311/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie i uchwałą nr LIII/496/2022 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/311/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie, stwierdzając iż ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew” przyjętym uchwałą nr XXIX/215/2026 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 25 czerwca 2026 r., Rada Miejska w Pleszewie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie - II Etap” zwany dalej „planem”.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, pokazane na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenów,
 - 5) pasy zieleni izolacyjnej towarzyszące innej funkcji,
 - 6) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.
 - 7) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 - 8) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych.
2. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 3

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – 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°;
- 3) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność o zwartej strukturze, kształtowaną w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka), stanowiącą izolację komunikacyjną i widokową,
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący

działalność ma tytuł prawny oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 4

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

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**,
 - 2) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - 3) teren komunikacji – droga wewnętrzna - oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDW**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 3 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabudowę lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach, przy zachowaniu charakteru zagospodarowania danej przestrzeni oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Teren objęty planem nie leży w obszarze przyrodniczym chronionym prawnie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Nakazuje się w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
3. Ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem w nich lokalizacji dojść i dojazdów.
4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków w granicach pasa zieleni izolacyjnej,
5. Nadmiar mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, w szczególności warstwy humusu, nakazuje się zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakazuje się kontynuację rekultywacji terenu wyrobiska po eksploatacji kruszywa naturalnego.
7. Nakazuje się ochronę podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi.
8. Nakazuje się prowadzenie robót budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ.
9. Na całym obszarze planu **zakazuje się**:
 - 1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - 2) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, miejsc przechowywania oraz składowania odpadów radioaktywnych i substancji chemicznych,
 - 3) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych.
10. W zakresie ochrony przed **hałasem**:

dla terenów planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych:

 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- b) dla terenów cmentarza (ZC) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
11. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

§ 7

Zasady kształtowania krajobrazu

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

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

1. Na całym obszarze planu nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru i ewidencji Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Na rysunku planu oznaczono następujące stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych - cmentarzysko AZP (64-36/75) - oznaczone na rysunku planu symbolem AZP 75.
3. Na całym obszarze planu ustala się następujące **nakazy**:
 - 1) uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu (prace ziemne) prowadzonych na obszarze stref występowania stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych i ewentualnych indywidualnych stanowisk archeologicznych przed przyjęciem zgłoszenia lub wydaniem pozwolenia na budowę,
 - 2) zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
 - 3) ochrony kapliczki przydrożnej będącej obiektem kultury współczesnej.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi cmentarz (ZC).

§ 10

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów określono w **rozdziale trzecim** oraz na rysunku planu.
2. Minimalną liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określono w § 14 ust. 1 pkt 3.

§ 11

Nie występują **granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.**

§ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1500 m² - dla terenu oznaczonego w planie symbolem MWU,

- b) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 20 m dla terenu oznaczonego w planie symbolem MWU,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale $70^{\circ} - 90^{\circ}$.
- 2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, stosownie do potrzeb.
- 3. Dopuszcza się wydzielenie działek w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

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

1. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m od jego granic obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - b) dla linii kablowych WN 110 kV - 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - c) dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV - 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).
 W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga wewnętrzna, określona na rysunku planu symbolem KDW,
 - 2) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg zlokalizowanych w obszarze opracowania planu oraz z dróg poza obszarem opracowania,
 - 3) w przypadku budowy i przebudowy układu drogowego uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - 4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych ustala się w łącznej liczbie:
 - a) dla zabudowy oznaczonej symbolem MWU - minimum 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZC – maksimum 5 stanowisk postojowych,
 - c) dla wszystkich usług dodatkowo minimum 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych,
 - e) w obrębie terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, w tym 10% ogółu miejsc na stanowiska dla pojazdów osób ze szczególnymi potrzebami,
 - f) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
 - 1) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu,
 - 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach,
 - 4) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem,
 - 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

- b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, które należy wkomponować w zagospodarowanie terenu; dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany planu,
- c) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii energetycznych, z wyłączeniem elektroenergetycznych złącz kablowych SN i nn,
- d) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem wiatraków,
- e) obowiązuje nakaz zachowania odległości wymaganych przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w wodę** - z miejskiej sieci wodociągowej,
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne** - lokalizacje urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** i sieci gazowe:
 - a) z istniejącej sieci gazowej i po jej rozbudowie;
 - b) nakaz zachowania stref kontrolowanych oraz odległości projektowanych obiektów od istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
wykorzystanie dla celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o mocy do 500 kW,
- 10) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - b) odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
- 11) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
 - a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie z zachowaniem przepisów odrębnych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki może się odbywać jedynie w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z dróg, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni - do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 12) **w zakresie gospodarki odpadami:**
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zorganizowany, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zagospodarowanie odpadów medycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Nie podejmuje się ustaleń.

§ 16

Ustala się stawki procentowe, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujących wysokościach:
1% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MWU, KDW i ZC.

§ 17

Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych – kalenice główne równoległe lub prostopadłe do drogi oznaczonej w planie symbolem KDW.

2. Na nowych obiektach na terenie oznaczonym w planie symbolem MWU ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian w kolorach nawiązujących do zabudowy istniejącej i sąsiadującej.
3. Na nowych obiektach ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub blachą w kolorze nawiązującym do istniejących budynków, a na dachach płaskich papą w kolorze czarnym lub blachą płaską spatynowaną w kolorze grafitowym.

§ 18

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

Ustala się w § 12 i w poszczególnych jednostkach w trzecim rozdziale.

§ 19

Plan **nie ustala**, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, następujących zagadnień:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWU** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się budynki zamieszkania zbiorowego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane samodzielnie w granicach działki budowlanej.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych, dojść, dojazdów, stanowisk postojowych, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - 2) dla istniejących budynków zamieszkania zbiorowego utrzymuje się funkcję mieszkalną z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 300 m²,
 - b) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. **0,15**, max. **0,90**,
 - e) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 30%,
 - g) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1500 m²,

- 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - mieszkalnego - max. 12 m,
 - usługowego - max. 6 m,
 - garażowo-gospodarczego - max. 5 m,
 - b) wysokość budynków przy dachach płaskich:
 - mieszkalnego - max. 10 m,
 - usługowego - max. 5 m,
 - garażowo-gospodarczego - max. 4 m,
 - c) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego lub usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie,
 - budynku garażowo-gospodarczego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35° lub dachy płaskie,
- 3) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej placów zabaw dla dzieci o powierzchni minimum 100 m² każdy. Obowiązek wykonania placu zabaw dotyczy inwestycji mieszkaniowych przewidujących więcej niż 5 mieszkań,
- 4) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu i z ulic poza planem.
7. Teren położony jest w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 1.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren cmentarza**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizację obiektów sakralnych, administracyjno - socjalnych, dojść, dojazdów, stanowisk postojowych, małej architektury, zieleni izolacyjnej i urządzeń terenowych niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0008, max. 0,009,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 10%,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) wysokość obiektów związanych z chowaniem zmarłych - max. 8 m,
 - b) wysokość budynków administracji i obsługi cmentarza - max. 4 m,
 - c) wysokość nowych nagrobków – max. 2 m,
 - d) geometria dachów: dachy budynków o dowolnym kształcie,
 - 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 4) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową i wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
 - 5) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu (1KDW) oraz poprzez teren parkingowy poza obszarem planu.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji - droga wewnętrzna**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami

odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 23

Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska – Piaski” dla południowo – wschodniej części miasta Pleszewa – ETAP II przyjętego uchwałą nr XVII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 16 września 2016r. poz. 5542.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 25

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