

**Projekt**

z dnia 23 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej  
w Pleszewie - etap I**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023r., poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) 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 LXX/612/2023 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 czerwca 2023 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 - I 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) II i III strefa zagrożenia związanego z wybuchem BLEVE,
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z wydzielonym pasem terenu ochronnego,

10) 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. Ilekroć 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) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 5) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU i 2 MNU**,
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN i 3UMN**,
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UP i 2UP**,
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU i 7PU**,
- 6) teren zabudowy kultu religijnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**,
- 7) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
- 8) teren obsługi komunikacji - parking - oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
- 9) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja - oznaczony na rysunku planu symbolem **T**,
- 10) tereny komunikacji - drogi publiczne zbiorcze - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ i 2KDZ**,
- 11) tereny komunikacji - drogi publiczne lokalne - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**,
- 12) tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD**,
- 13) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW i 2KDW**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 13 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. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania parametrów ustalonych w rozdziale trzecim dla poszczególnych terenów.
3. 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.
4. 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. Na terenach PU oraz w ramach inwestycji publicznych, infrastruktury technicznej i drogowej dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Na terenach **UP** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać, w rozumieniu przepisów odrębnych, na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich.
4. Nakazuje się w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
5. Ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem w nich lokalizacji dojazdów i dojść.
6. Ustala się zakaz lokalizacji budynków w granicach pasa zieleni izolacyjnej.
7. Nadmiar mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, w szczególności warstwy humusu, nakazuje się zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Nakazuje się ochronę podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi.
9. 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.
10. Na całym obszarze planu działalność powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych w wyniku eksploatacji inwestycji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny i ograniczonego do jednostek oznaczonych w planie: UP i PU.

### 11. 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.

### 12. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU i UMN) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów cmentarza (ZC) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

2) stosownie do obowiązujących uregulowań prawnych - jeżeli na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, ochrona przed hałasem winna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

13. 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:

- a) osada AZP (63-36/41) – oznaczona na rysunku planu symbolem AZP 41,
- b) ślad/punkt osadniczy AZP (64-36/76) - oznaczony na rysunku planu symbolem AZP 76,
- c) cmentarzysko AZP (64-36/75) - oznaczone na rysunku planu symbolem AZP 75.

3. Na całym obszarze planu ustala się następujące **nakazy**:

- a) 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,
- b) 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.

**§ 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 stanowią drogi publiczne: zbiorcze (KDZ), lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), teren zabudowy kultu religijnego (UK), parking (KS) oraz 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 zaparkowanych 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:

- 800 m<sup>2</sup> - dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MNU i UMN,

- 1500 m<sup>2</sup> - dla terenów oznaczonych w planie symbolami: U, PU i UP,

b) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 15 m dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MNU i UMN,

- 20 m dla terenów oznaczonych w planie symbolami: U, PU i UP,

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° – 90°.

2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, stosownie do potrzeb.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 13. Szczegółne 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 szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakaz uwzględnienia ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

a) dla linii napowietrznych WN-110 kV -22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);

b) dla linii napowietrznych SN-15 kV - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);

c) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);

d) dla linii kablowych WN 110 kV - 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);

e) 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.

3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w II i III strefie zagrożenia związanego z wybuchem BLEVE.

### **§ 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 zapewniają drogi publiczne: zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz wewnętrzne, określone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD i 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 symbolami: MNU, UMN - minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- b) dla zabudowy oznaczonej symbolem U – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) dla zabudowy oznaczonej symbolami: PU i UP:
  - minimum 1 stanowisko postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla produkcji,
  - minimum 1 stanowisko postojowe na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla składów i magazynów, oraz minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
- d) dla zabudowy oznaczonej symbolem UK – maksimum 5 stanowisk postojowych,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem ZC – maksimum 5 stanowisk postojowych,
- f) dla wszystkich usług dodatkowo minimum 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
- g) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych,
- h) w obrębie terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, w tym 10% ogółu miejsc na stanowiska dla pojazdów osób ze szczególnymi potrzebami,
- i) 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 oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV,
  - 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,
- d) dla terenów o funkcjach produkcyjnych i usługowych wyposażonych w parkingi lub stanowiska postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do podłoża,

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) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UMN, 2UMN i 3UMN,
- 2) 1 % - dla pozostałych terenów.

**§ 17. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

1. Ustala się drogi publiczne określone na rysunku planu oraz w § 14 ust. 1.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

**§ 18. 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 dróg oznaczonych w planie symbolami: KDZ, KDD, KDL i KDW.

2. Na nowych obiektach na terenie oznaczonym w planie symbolem MNU 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.

**§ 19. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:** Ustala się w § 12 i w poszczególnych jednostkach w trzecim rozdziale.

**§ 20.** 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 obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 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; granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU i 2MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i garażowych, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych utrzymuje się funkcję mieszkalną z możliwością jego rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu lub zmiany na cele usługowe,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 300 m<sup>2</sup>,
  - 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. 1,90,



- e) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 50%,
  - g) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 800 m<sup>2</sup>,
- 2) charakterystykę zabudowy:
- a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
    - budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - max. 12 m,
    - budynku usługowego - max. 6 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego - max. 5 m,
  - b) wysokość budynków przy dachach płaskich:
    - budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - max. 10 m,
    - budynku usługowego - max. 5 m,
    - budynku gospodarczo - garażowego, gospodarczego i garażowego - max. 4 m,
  - c) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno – usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
    - budynku gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
- 3) projektowane wolnostojące budynki usługowe, gospodarczo-garażowe, gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
- a) stanowisk postojowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych obiektów budowlanych,
  - c) miejsc magazynowania odpadów,
- 5) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów z dróg oznaczonych na rysunku planu i z ulic poza planem.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UMN, 2UMN i 3UMN** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i garażowych, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych utrzymuje się funkcję mieszkalną z możliwością jego rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu lub zmiany na cele usługowe,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 300 m<sup>2</sup>,

- 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. 1,20,
  - e) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 40%,
  - g) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 800 m<sup>2</sup>,
- 2) charakterystykę zabudowy:
- a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
    - mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - max. 12 m,
    - usługowego - max. 6 m,
    - gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego - max. 5 m,
  - b) wysokość budynków przy dachach płaskich:
    - mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego - max. 10 m,
    - usługowego - max. 5 m,
    - gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego - max. 4 m,
  - c) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno–usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
    - budynku gospodarczo-garażowego, gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
- 3) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
- a) stanowisk postojowych,
  - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych obiektów budowlanych,
  - c) miejsc magazynowania odpadów,
- 4) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z dróg oznaczonych na rysunku planu i z ulic poza planem.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy usługowej.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokalizację budynków garażowych, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
- 2) 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) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,10, max. 1,50,
  - d) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 15 % powierzchni działki budowlanej,

- e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 50%,
  - f) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) charakterystykę zabudowy:
- a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
    - usługowych - max. 12 m,
    - garażowych - max. 5 m,
    - wysokość projektowanych budowli – max. 18 m,
  - b) wysokość budynków przy dachach płaskich:
    - usługowych - max. 11 m,
    - garażowych - max. 4 m,
  - c) geometria dachów:
    - budynków usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° lub dachy płaskie,
    - budynków garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35° lub dachy płaskie,
- 3) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu i z ulicy poza planem.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP i 2UP** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 funkcje usługowa i produkcyjna mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane budynki różnych funkcji jako jedno lub wielofunkcyjne.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokalizację budynków garażowych, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu oraz zieleni izolacyjnej,
- 2) na terenie oznaczonym 1UP adaptuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujące przeznaczenie podstawowe,

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,50, max. 1,80,
  - d) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 15 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 60%,
  - f) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) charakterystykę zabudowy:
  - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
    - produkcyjnych, składów, magazynów i usługowych - max. 15 m,
    - garażowych - max. 6 m,

- wysokość projektowanych budowli – max. 18 m,

b) wysokość budynków przy dachach płaskich:

- produkcyjnych, składów, magazynów i usługowych - max. 15 m,

- garażowych - max. 6 m,

c) dopuszcza się możliwość lokalnych przewyższeń w zależności od potrzeb wynikających z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i indywidualnych koncepcji architektonicznych do wysokości max. 18 m,

d) geometria dachów:

- budynków produkcyjnych, składów, magazynów i usługowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci do 40° lub dachy płaskie,

- budynków garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci do 35° lub dachy płaskie,

- dopuszcza się stosowania dachów o indywidualnych rozwiązaniach konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,

3) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,

4) obsługę komunikacyjną terenów z dróg oznaczonych na rysunku planu i z ulic poza planem.

**§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU i 7PU ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 funkcje produkcyjna i usługowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 mogą być realizowane budynki różnych funkcji jako jedno lub wielofunkcyjne.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

1) lokalizację budynków garażowych, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, obiektów małej architektury, niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu oraz zieleni izolacyjnej,

2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujące przeznaczenie podstawowe.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,10, max. 2,40,

d) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 10 % powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 70 %,

f) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1500 m<sup>2</sup>,

2) charakterystykę zabudowy:

a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:

- produkcyjnych, składów, magazynów i usługowych - max. 25 m,

- garażowych - max. 6 m,

- wysokość projektowanych budowli – max. 40 m,

b) wysokość budynków przy dachach płaskich:

- produkcyjnych, składów, magazynów i usługowych - max. 25 m,

- garażowych - max. 6 m,

c) geometria dachów:

- budynków produkcyjnych, składów, magazynów i usługowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 40° lub dachy płaskie,
- budynków garażowych: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35° lub dachy płaskie,
- dopuszcza się stosowania dachów o indywidualnych rozwiązaniach konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,

3) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,

4) obsługę komunikacyjną terenów z dróg oznaczonych na rysunku planu i z ulic poza planem.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy kultu religijnego**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizację obiektów administracyjno - socjalnych, dojść, dojazdów, stanowisk postojowych, małej architektury 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 – nie ustala się,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, max. 0,40,
- c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – max. 40%,

2) charakterystykę zabudowy:

- a) wysokość budynków sakralnych - max. 15 m,
- b) wysokość budynków administracyjno – socjalnych - max. 4 m,
- c) geometria dachów: dachy budynków o dowolnym kształcie,

3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,

4) organizowanie stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami w § 14 ust. 1 pkt 4,

5) zakaz lokalizacji inwestycji nie związanych z funkcją podstawową i wszelkich nośników reklamowych i szyldów,

6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu, poprzez teren parkingu.

**§ 27. 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 dróg oznaczonych na rysunku planu, poprzez teren parkingu.

**§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji – parking.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizację urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:

- a) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki,
- b) obowiązek wyznaczenia terenów zieleni urządzonej,
- c) zakaz lokalizacji budynków,
- d) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu i z ulicy poza planem,
- e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji określono w § 14 ust. 1 pkt 4.

4. Teren położony jest w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 1.

**§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem T ustala się przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.**

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem T adaptuje się istniejącą wieżę telefonii komórkowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji - drogi publiczne zbiorcze.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny komunikacji - drogi publiczne lokalne**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) lokalizację elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW i 2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji - drogi wewnętrzne**.

2. Dla terenów, o których 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**

§ 34. 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.

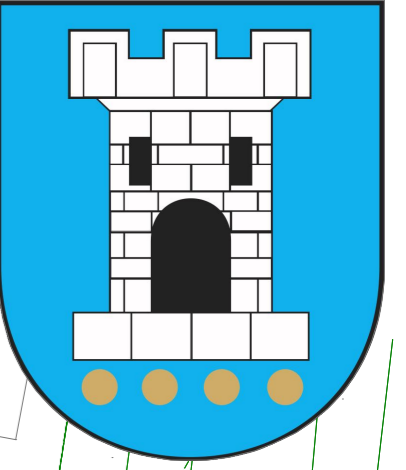
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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

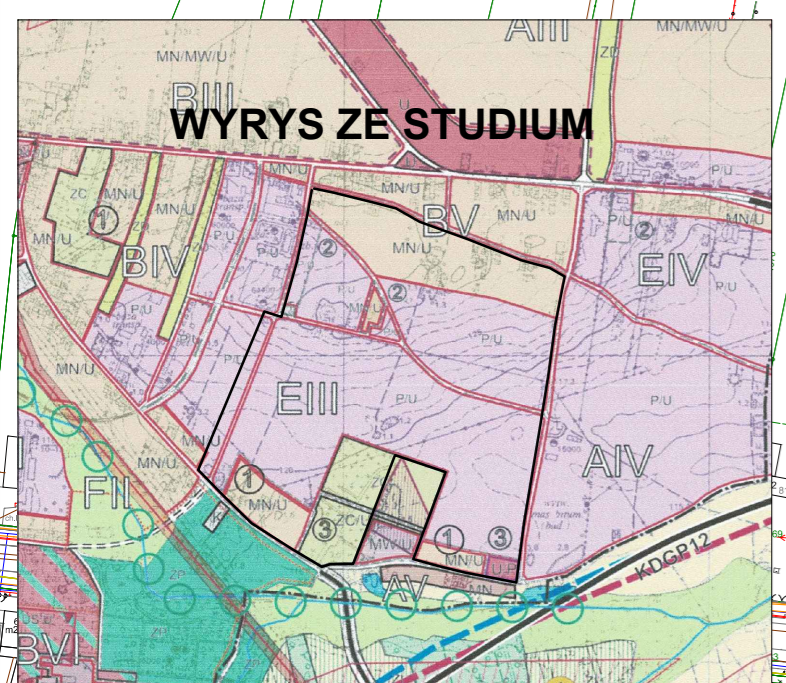
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie - Etap I

Rysunek w skali 1:2000

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia .....



## WYRYS ZE STUDIUM



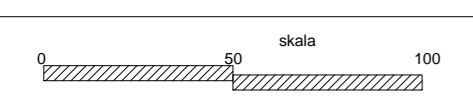
MN/U - istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową  
PU, UP - istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej  
ZC - teren cmentarza



### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

Oznaczenia graficzne i literowe

	Granica obszaru objętego planem		T	Teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		KDZ	Tereny komunikacji - drogi publiczne zbiorcze
	Nieprzekraczalne linie zabudowy		KDL	Tereny komunikacji - drogi publiczne lokalne
	MNU		KDD	Tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe
	UMN		KDW	Tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
	U			Stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych
	UP			Pas zieleni izolacyjnej towarzyszący innej funkcji
	PU			Szafa ochrony sanitarnej wokół cmentarza
	UK			Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z wydzielonym pasem technologicznym
	ZC			II strefa zagrożenia związanego z wybuchem BLEVE
	KS			III strefa zagrożenia związanego z wybuchem BLEVE
	U			Linie wymiarowe charakterystycznych odległości



Zespół autorów:  
mgr inż. arch. Danuta Wysocka-Bachonik - projektant  
mgr inż. arch. Jolanta Koryńska - projektant  
mgr inż. arch. Tomasz Stachowiak - ekspert



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2023 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie – Etap I

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2022 r. do 16 grudnia 2022 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), uwagi były przyjmowane do dnia 30 grudnia 2022 r. Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została uwzględniona częściowo.

Wobec nieuwzględnienia przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew wszystkich złożonych uwag, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Pleszewie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO										
Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	14.12.2022	osoba fizyczna	Uwaga zasadnicza – wniosek: Należy, przez wzgląd na niespełnienie kryterium zaistnienia adekwatnego stanu faktycznego i możliwe tego szkodliwe prawne i społeczne skutki, usunąć in extenso z Projektu planu zapis §16. W projekcie planu, zapis ten brzmi następująco” §16 Ustala się stawki procentowe, opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujących wysokościach: 1)30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU, UMN, PU, UP, U, 2)0% - dla pozostałych terenów.	Działka nr 2148	2UMN, 6PU, 1KDD, 3PU, 2KDZ	W części	W części	W części	W części	Ustalenie stawki procentowej jest obligatoryjne na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  Zmniejszono wartość stawki procentowej w stosunku do terenów nie ulegających zmianom funkcjonalnym do 1%. Ustalono stawkę 30% w odniesieniu do części działki przylegającej do ul. Piaski, nie objętej miejscowym planem z 2016 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2023 r.

**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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy uol. Wschodniej i Polnej w Pleszewie - Etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Pleszewie określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2023r. poz. 40), stanowią zadania własne miasta i gminy.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych miasta i gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Pleszew.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Pleszew.

5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1. Wydatki z budżetu miasta i gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy – w ramach m. in.:

- a) dotacji UE,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

3. Udział inwestorów, a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia ..... 2023r.

Rada Miejska w Pleszewie dnia 10 czerwca 2021 r. podjęła uchwałę nr XXXI/311/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie” i dnia 27 października 2022 r. uchwałę nr LIII/496/2022 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.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew”, przyjętym uchwałą nr LXX/612/2023 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 czerwca 2023 r.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 69 ha położony jest w centralnej części miasta Pleszewa i ograniczony od północy ulicą Polną, od wschodu ulicą Wschodnią, od południa ulicą Piaski, od zachodu ulicą Komunalnych.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Realizacja zagospodarowania terenu zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §20 - §33. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU,
- b) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej UMN,
- c) tereny zabudowy usługowej U,
- d) tereny zabudowy usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów UP,
- e) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług PU,
- f) teren zabudowy kultu religijnego UK,
- g) teren cmentarza ZC,
- h) teren obsługi komunikacji - parking KS,

- i) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja T,
- j) tereny komunikacji - drogi publiczne zbiorcze KDZ,
- k) tereny komunikacji - drogi publiczne lokalne KDL,
- l) tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe KDD,
- m) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne KDW.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 określające m.in. lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §8 mówiących o nakazie zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru i ewidencji Gminnej Ewidencji Zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w §10 oraz w rozdziale 3 i na rysunku planu.

7. 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 – nie występują w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie (§11).

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określających parametry działek – ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego zawarto w §12.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarto w §13. Na terenie planu występuje strefa ochrony sanitarnej cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu terenów w jej obrębie.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej stanowiących o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji zawarto w §14.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń (§15).

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, określono w §16.

W projekcie planu zawarto zapisy określone przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Pozostałe punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

## **I - Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. W planie miejscowym uwzględniono:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom urządzeń technicznych;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
    - a) sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakazu zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego,
    - b) sposobu zaopatrzenia w ciepło,
    - c) określenia w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MNU, UMN i ZC,
    - d) a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych,
    - e) na obszarze planu nie występują grunty leśne;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) wprowadzenie nakazu 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,
    - b) na rysunku planu oznaczono stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie:
    - a) konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych,
    - b) nakazu w przypadku budowy i przebudowy układu drogowego uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
    - c) określenie zasad ochrony środowiska;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Ekonomiczne skutki podjętych decyzji uwzględniono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu;
  - 7) prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury, nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod usługi publiczne, drogi publiczne, ciągi piesze, stanowiska postojowe oraz poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu – informacji o przystąpieniu do

sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego.

2. Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” zgodna z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 roku poz. 1094 ze zm.), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie całego miasta. W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby miejscowego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych”, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych. Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że 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 - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżanie do istniejących i projektowanych przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne niezbędne do realizacji określonych funkcji.

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju miasta. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie – etap I” uznać należy za zasadne.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Pleszewa**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia terenów, związane są głównie z przekształceniem terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, z punktu widzenia przyszłych dochodów miasta, oznaczają wyraźny ich wzrost, oczywiście pod warunkiem zainteresowania kupnem terenów generujących podstawowe dochody miasta. Największe wydatki z budżetu miasta mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.