

**UCHWAŁA NR XXXIV/428/2014  
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 15 maja 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szosa Jarocińska" dla części wsi Kowalew i Korzkwy gmina Pleszew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pleszewie nr XI/113/2011 z dnia 21 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szosa Jarocińska” dla części wsi Kowalew i Korzkwy, gm. Pleszew po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew”, uchwalonej uchwałą nr VIII/83/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 czerwca 2011 r. uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szosa Jarocińska” dla części wsi Kowalew i Korzkwy, gm. Pleszew, zwaną dalej w treści uchwały planem.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 2) obszar objęty planem - należy przez to rozumieć wszystkie działki objęte granicami opracowania;
  - 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury;
  - 4) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, obiekty infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia lub obiekty potrzebne dla realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§ 4. 1.** Następujące grunty, położone w granicach planu, są objęte zgodami na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, uzyskanymi w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 1984 r. i 1993 r.:

- 1) decyzją dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu Nr WG.OT.4410/14/9/84 z 26.XI.1984 r.: działki nr ewid. 42/1 i 42/2 we wsi Kowalew o powierzchni 0,71 ha;
- 2) decyzją (zgodą) dyrektora Wydziału Geodezji Kartografii i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu Nr GOT - 6016/14/6/93 z 14.VI.1993 r.:
  - a) działki nr ewid. 47/1, 47/2, 47/3 we wsi Korzkwy o łącznej powierzchni 1,09 ha,
  - b) działki nr ewid. 42/1 i 42/3 we wsi Korzkwy o łącznej powierzchni 0,94 ha,
  - c) działka nr ewid. 42/2 we wsi Korzkwy o łącznej powierzchni 0,38 ha,
  - d) działki nr ewid. 50 i 51 we wsi Korzkwy o łącznej powierzchni 0,35 ha,
  - e) działki nr ewid. 7/1 i 7/2 we wsi Kowalew o łącznej powierzchni 0,87 ha,

- f) działka nr ewid. 11 we wsi Kowalew o łącznej powierzchni 0,28 ha,
- g) działka nr ewid. 15/1 we wsi Kowalew o łącznej powierzchni 0,13 ha.

2. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w § 4 ust. 1, 2, adaptuje się w planie.

3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni:

- 1) 8,48 ha gruntów rolnych klasy IIIb za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi określony w decyzji Nr G.Z.tr.051/602-428/00 z dnia 24 stycznia 2001 r.;
- 2) 36,83 ha gruntów ornych klasy IIIb, IVa, IVb za zgodą Wojewody Wielkopolskiego określony w decyzji nr GN.Ka 77110 – 13/7/01 z dnia 18 kwietnia 2001 r.;
- 3) 19,23 ha pozostałych gruntów rolnych za zgodą Rady Miejskiej uchwałą zatwierdzającą przedmiotowy plan.

§ 5. Na załączniku graficznym są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej);
- 8) granica strefy występowania zabytków archeologicznych;
- 9) przebieg napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia wraz z pasem terenu ochronnego;
- 10) przeznaczenia terenów, opisane symbolami i numerami.

2. Na załączniku graficznym naniesiono ponadto oznaczenia następujących elementów informacyjnych, które stanowią obowiązującego ustalenia planu:

- 1) granica obrębu wsi Kowalew i Korzkwy;
- 2) przebieg kablowej linii energetycznej średniego napięcia.

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

- 1) tereny, których podstawowe przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, oznaczone symbolem MN,U, na każdej z działek oba wyżej wymienione przeznaczenia mogą występować pojedynczo, jak również łącznie. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna;
- 2) tereny, których podstawowe przeznaczenie stanowią usługi, oznaczone symbolem U. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna;
- 3) teren, którego podstawowe przeznaczenie stanowią użytki rolne, oznaczony symbolem R, przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna;
- 4) tereny, których podstawowe przeznaczenie stanowi produkcja, składowanie i magazynowanie oraz usługi, oznaczone symbolem P,U. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna;
- 5) teren, którego podstawowe przeznaczenie stanowi las, oznaczony symbolem ZL;
- 6) teren, którego podstawowe przeznaczenie stanowi droga publiczna klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP, nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;

ty, których podstawowe przeznaczenie stanowią drogi publiczne klasy technicznej zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ, nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;

- 8) tereny, których podstawowe przeznaczenie stanowią drogi publiczne klasy technicznej dojazdowej, oznaczone symbolem KDD, nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego;
- 9) teren, którego podstawowe przeznaczenie stanowi droga wewnętrzna, oznaczony symbolem KDW, przeznaczenie dopuszczalne stanowi infrastruktura techniczna;
- 10) tereny, których podstawowe przeznaczenie stanowi infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E.

**§ 7.** W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących następujących zagadnień:

- 1) Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów.
- 2) Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.
- 3) Ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1R, 1ZL, 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 1E, 2E ze względu na przeznaczenie tych terenów.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Określa się, że na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
- 2) Ustala się, że ukształtowania wymaga projektowana zabudowa, w tym mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §15, §16 i §18 uchwały.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Ustala się, że tereny, oznaczone symbolem MN,U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- 3) Ustala się, że pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- 4) Przy zagospodarowaniu terenów należy mieć na uwadze negatywne oddziaływanie drogi krajowej nr 11, którego zakres sięga 170 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. W przypadku przekroczenia standardów akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w wyżej wymienionej strefie, zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i technologicznych w celu redukcji hałasu do poziomów dopuszczalnych, należy przewidzieć staraniem inwestora realizującego inwestycje.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Część obszaru objętego planem jest położona w strefie występowania stanowisk archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.
- 2) Prace inwestycyjne, w tym ziemne związane z budownictwem i zagospodarowaniem terenu w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków, który określi warunki realizacji inwestycji.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Ustala się, że tereny przestrzeni publicznej stanowią następujące tereny:
  - a) KDGP – teren drogi publicznej klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) KDZ – tereny dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej,
  - c) KDD – tereny dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej.
- 2) Na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

- 1) Nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
- 2) Ustalenia dotyczące działek powstałych w wyniku scalenia i podziału przedstawia się w §15, §16 i §18 uchwały.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
  - a) droga publiczna klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP,
  - b) drogi publiczne klasy technicznej zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ,
  - c) drogi publiczne klasy technicznej dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,
  - d) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 1KDW;
- 2) Parametry dróg ustala się w §19, §20, §21 i §22 uchwały;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolami MN,U, U i P,U dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem R dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m.
- 5) Powiązanie układu komunikacyjnego z układem dróg, położonych poza obszarem objętym planem wymaga spełnienia warunków, zawartych w przepisach odrębnych;
- 6) Ilość miejsc do parkowania w stosunku do ilości mieszkań oraz powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych ustala się w §15, §16 i §18 uchwały.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) Na obszarze objętym planem planuje się budowę, rozbudowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej. Planuje się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych. Wyznacza się tereny, oznaczone numerami i symbolami 1E i 2E, przeznaczone na lokalizację stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; planuje się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.
- 4) Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
  - a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) ścieki przemysłowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu w stopniu spełniającym wymogi zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych;
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;
  - d) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub do innego odbiornika, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 5) Ustala się zagospodarowanie odpadów stałych zgodne z wymogami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 6) Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.
- 7) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 8) Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych.

**§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U**

1) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu

- a) Minimalna intensywność zabudowy – 0,15,
- b) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,
- c) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,20,
- d) Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

- wysokość budynku - do 15 m,
- układ połączeń dachowych – dach jedno- dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu obu lub wszystkich połączeń,
- kąt nachylenia połączeń dachowych - do 45°,

e) Linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MN,U

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 15 m od północno-wschodniej granicy części obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 5 m od północno-wschodniej granicy części obszaru objętego planem

f) Linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2MN,U

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP oraz w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 35 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP oraz w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej) w odległości 25 metrów od istniejącej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem 1KDGP, oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDW.

2) Zasady dostępu do drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem 2MN,U

- a) dla działek będących działkami budowlanymi, posiadającymi zjazdy na istniejącą drogę krajową nr 11, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wyżej wymienione zjazdy – z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
- b) dla pozostałych działek – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na teren drogi oznaczony symbolem 1KDW.

3) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny
- b) Dla zabudowy usługowej:
  - gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 10 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej;
  - handel – 1 miejsce do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni części sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na sklep;
  - hotel – 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;
  - warsztaty naprawcze, myjnie samochodowe – 3 miejsca do parkowania na 1 stanowisko;
  - inne usługi - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- b) Sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażach w granicach działek budowlanych.
  - c) Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń.
- 4) Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - działki zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - działki zabudowy usługowej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - działki zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 22,5 m,
    - działki zabudowy usługowej – 18,5 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°.
  - d) minimalna szerokość działek dróg wewnętrznych – 8 m.

#### § 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U

- 1) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu
- a) Minimalna intensywność zabudowy – 0,15.
  - b) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,00.
  - c) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,25.
  - d) Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku - do 15 m,
    - układ połaci dachowych – dach jedno- dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu obu lub wszystkich połaci,
    - kąt nachylenia połaci dachowych - do 45°,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 4U dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych dla zaspokojenia potrzeb własnych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na tych terenach,
  - f) przez część terenów, oznaczonych symbolami 3U i 4U przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Wyznacza się pas terenu ochronnego o lokalizacji przedstawionej na rysunku planu. W pasie ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.
  - g) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1U
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 15 m od północno-wschodniej granicy części obszaru objętego planem
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 5 m od północno-wschodniej granicy części obszaru objętego planem
  - h) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2U
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - użyteczności publicznej, w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD;
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - użyteczności publicznej, w odległości 35 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP,

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi - użyteczności publicznej w odległości 25 metrów od istniejącej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem 1KDGP oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD

i) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3U

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - użyteczności publicznej, w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi oznaczonej symbolem 1KDGP oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDZ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - użyteczności publicznej w odległości 35 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków innych niż budynki przeznaczone na pobyt ludzi - użyteczności publicznej, w odległości 25 metrów od istniejącej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem 1KDGP, oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 3KDD,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków innych niż przeznaczone na pobyt ludzi - użyteczności publicznej, pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren i teren oznaczony symbolem 2KDZ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi, oznaczonej symbolem 3KDD,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (użyteczności publicznej), w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi oznaczonej symbolem 2KDZ

j) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4U

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi, oznaczonej symbolem 3KDD oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1R;
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren i teren oznaczony symbolem 2KDZ oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1R oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi, oznaczonej symbolem 3KDD,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi – mieszkalnych i użyteczności publicznej, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDZ,

2) Zasady dostępu do drogi publicznej dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U i 4U

- a) Dla terenu oznaczonego symbolem 2U dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP.
- b) Dla terenu, oznaczonego symbolem 3U ustala się następującą obsługę komunikacyjną:
  - dla działek będących działkami budowlanymi, posiadającymi zjazdy na istniejącą drogę krajową nr 11, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez wyżej wymienione zjazdy – z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
  - dla pozostałych działek – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na tereny dróg oznaczone symbolami 2KDZ i 3KDD.
- c) Dla terenu oznaczonego symbolem 4U ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na teren drogi oznaczony symbolem 3KDD.

3) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 10 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej;

- b) handel – 1 miejsce do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni części sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na sklep;
  - c) hotel – 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;
  - d) inne usługi - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) budynki mieszkalne – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 4) Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału
- b) minimalna powierzchnia działki - 700 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki - 18,5 m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° – 120°,
  - e) minimalna szerokość działek dróg wewnętrznych – 8 m.

**§ 17. Ustalenia dla terenów, oznaczonych numerami i symbolami 1R i 1ZL.**

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie będą powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U**

- 1) Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu
  - a) Minimalna intensywność zabudowy – 0,15
  - b) Maksymalna intensywność zabudowy – 1,00.
  - c) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,25.
  - d) Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku - do 15 m,
    - układ połaci dachowych – dach jedno- dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu obu lub wszystkich połaci,
    - kąt nachylenia połaci dachowych - do 45°,
  - e) na terenach dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych dla zaspokojenia potrzeb własnych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na tych terenach;
  - f) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1P,U
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDZ,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren i teren oznaczony symbolem 1KDZ oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDD,
  - g) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2P,U
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDZ
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 35 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP,



- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 25 metrów od istniejącej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren i teren oznaczony symbolem 1KDZ oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDD;
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDZ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDD oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD.

h) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3P,U

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDD oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 35 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości w odległości 25 metrów od istniejącej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem 1KDGP;
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDD oraz w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD;
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 1KDD oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren oznaczony symbolem 2KDD.

i) linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4P,U

- nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 25 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 35 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi oznaczonej symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków, innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), w odległości 25 metrów od istniejącej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem 1KDGP,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi, oznaczonej symbolem 3KDD,

2) Zasady dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych do drogi oznaczonej symbolem 1KDGP

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 2P,U ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na teren dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD,

- b) dla terenu oznaczonego symbolem 3P,U ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na teren dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 4P,U ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy na teren dróg oznaczonych symbolami 3KDD.
- 3) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- b) dla zabudowy usługowej:
    - gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 10 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej;
    - handel – 1 miejsce do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni części sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsce do parkowania na sklep;
    - hotel – 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;
    - inne usługi - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej.
    - obiekty produkcyjne – 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - magazyny i składy – 1 miejsce do parkowania na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażach w granicach działek budowlanych.
- 4) Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 22,5 m
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60°– 120°.
  - d) minimalna szerokość działek dróg wewnętrznych – 8 m.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem 1KDGP**

- 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą, w tym między innymi sieci kanalizacji deszczowej, spełniających wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
- 3) Ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m wzdłuż drogi po stronie południowej.
- 4) Lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi możliwa jest wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenów, oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ**

- 1) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDZ – 20 m
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDZ – 20 m z poszerzeniem w strefie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą, w tym między innymi sieci kanalizacji deszczowej, spełniających wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

#### **§ 21. Ustalenia dla terenów, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD**

- 1) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 15 m, droga zakończona placem do zawracania, spełniającym wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – 10 m, droga zakończona placem do zawracania, spełniającym wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

- c) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD – 12 – 20 m, droga z placem do zawracania, spełniającym wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą, w tym między innymi sieci kanalizacji deszczowej, spełniających wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
- 3) Dla drogi, oznaczonej symbolem 3KDD ustala się połączenie z drogą publiczną, oznaczoną symbolem 2KDZ poprzez skrzyżowanie. Nie dopuszcza się bezpośredniego połączenia drogi z istniejącą drogą krajową, z zastrzeżeniem punktu 4) niniejszego ustępu.
- 4) W przypadku zmiany statusu drogi krajowej na drogę wojewódzką, powiatową lub gminną kwestia połączenia z nią dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD będzie uzgadniana z odpowiednim zarządcą drogi.

**§ 22. Ustalenia dla terenu, oznaczonego symbolem 1KDW**

- 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m.
- 2) Dla drogi ustala się jedno skrzyżowanie z istniejącą drogą, zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 1KDGP.

**§ 23. Ustalenia dla terenów, oznaczonych symbolami 1E i 2E**

- 1) Planuje się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym dla realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.
- 2) Linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1E:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków innych niż przeznaczone na pobyt ludzi (mieszkalnych i użyteczności publicznej), pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren i teren oznaczony symbolem 1KDZ.
- 3) Linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2E:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków, pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren i teren oznaczony symbolem 3KDD.

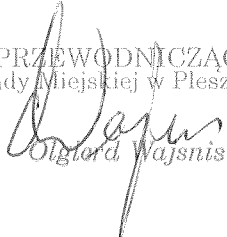
**§ 24.** Na obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następujących wysokościach:

- 1) 30% w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P,U,
- 2) 20% w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- 3) 10% w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,U,
- 4) 10% w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- 5) 1% w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP, KDZ, KDD, KDW, ZL, R.

**§ 25.** Traci moc uchwała nr XII/63/2003 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 16 października 2003 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szosa Jarocińska” dla części wsi Kowalew i Korzkwy gm. Pleszew.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
  
Olgierd Wajsnis



## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXIV/428/2014 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 15 maja 2014 roku

Podstawą do podjęcia prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szosa Jarocińska” dla części wsi Kowalew i Korzkwy, gmina Pleszew była uchwała Rady Miejskiej w Pleszewie nr XI/113/2011 z dnia 21 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szosa Jarocińska” dla części wsi Kowalew i Korzkwy, gmina Pleszew

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew”, uchwalonej uchwałą nr VIII/83/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 czerwca 2011 r.

Projekt zmiany planu ustala dla większości obszaru przeznaczenie nierolnicze - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, usługi, produkcja, składowanie i magazynowanie oraz usługi, droga publiczna klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego, drogi publiczne klasy technicznej zbiorczej, drogi publiczne klasy dojazdowej, droga wewnętrzna, tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część obszaru jest przeznaczona na las i tereny rolnicze.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie 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 2013 r., poz. 1235 ze zmianami).

Sporządzona do projektu zmiany planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń zmiany planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejsko-Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.03.2014 r. do 4.04.2014 r. W dniu 4.04.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

W wyniku wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kowalew i Korzkwy pozwoli na spójną kontynuację zabudowy tej części gminy, respektującą wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

Po uchwaleniu zmian planu miejscowego, uchwała Rady Miejskiej wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Województwu Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ  
*dr Marian Adamek*

