

UCHWAŁA NR VIII/78/2015
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski" dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski” dla południowo - wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I, obejmujący obszar terenu w granicach określonych na rysunku planu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Pleszewie nr VIII/82/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 w skali 1: 2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) 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 - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 60% obszaru,
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 4) komunikacji wewnętrznej - należy przez to rozumieć dojazdy, dojścia piesze, place manewrowe, place do zawracania, lokalizowane na terenie pojedynczej działki budowlanej,
- 5) powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, tarasami, zewnętrznymi schodami, pochylniami, zadaszeniami, utwardzonymi placami, jezdniami i chodnikami,
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (łącznie powierzchnia rzutów poziomych budynków w stanie wykończonym) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 7) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego lub wymaganego położenia budynku o przeznaczeniu podstawowym. Przed linią zabudowy mogą być usytuowane: balkony, wykusze, przybudówki i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 2,0 m,
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- 10) zabudowie towarzyszącej - należy przez to rozumieć: budynki gospodarcze, budynki garażowe oraz budynki gospodarczo - garażowe,
- 11) niskoemisyjnych źródłach ciepła - należy rozumieć wysokosprawne źródło ciepła takie jak: kocioł węglowy (retortowy), kocioł gazowy, kocioł olejowy, kocioł do spalania biomasy np. na pelety drzewne, brykiety itp., dopuszczone do eksploatacji na mocy odpowiednich certyfikatów i aktualnych norm,
- 12) reklamie wielko przestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 15 m²,
- 13) izolinii uciążliwości pochodzących od komunikacji samochodowej - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 130 m, wewnątrz którego mogą występować uciążliwości pochodzące od drogi klasy GP.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

DZIAŁ II. USTALENIA REGULUJĄCE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Na obszarze opracowania wprowadza się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P,
- 2) tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
- 3) tereny zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P, 2.P, 3.P - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno - produkcyjna obejmująca tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa administracyjno - biurowa, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w małej instalacji (do 100 kW),
- 3) lokalizowanie usług,
- 4) wydzielenie w części biurowej lub socjalnej do 2 lokali mieszkalnych.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.P/U - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno produkcyjna i usługowa obejmująca;
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) tereny obiektów usługowych,

2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa administracyjno - biurowa, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w małej instalacji (do 100 kW),
- 3) wydzielenie w części biurowej lub socjalnej do 2 lokali mieszkalnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U/P, 2.U/P, 3.U/P - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i techniczno - produkcyjna obejmująca:

- a) tereny usług nieuciążliwych,
- b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w małej instalacji (do 100 kW),
- 3) wydzielenie w części biurowej lub socjalnej do 2 lokali mieszkalnych.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa obejmująca:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny usług nieuciążliwych (w tym usługi materialne obejmujące handel, naprawy, transport i łączność, usługi osobiste, działalność komunalną itp.),

2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w mikroinstalacji.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone itp.
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii w mikroinstalacji.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne obejmujące drogi gminne w klasie Z,

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zieleń szpalerowa,

3) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji drogowej.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne obejmujące drogi gminne w klasie L.

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zieleń szpalerowa,

3) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji drogowej.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne,

2) przeznaczenie uzupełniające - miejsca postojowe, zieleń szpalerowa,

3) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 13. 1. Projektowana zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy w zakresie skali obiektów, materiałów wykończeniowych, kształtu dachu.

2. Budynki należy sytuować zgodnie z dyspozycjami zawartymi na rysunku planu.

3. Kalenice budynków należy skierować równolegle do linii zabudowy od drogi z której istnieje główny zjazd na działkę.

4. Zieleń urządzoną należy kształtować w dostosowaniu do istniejącego ukształtowania terenu oraz przy wykorzystaniu gatunków roślin właściwych dla miejscowego siedliska przyrodniczego.

5. Szczególnego potraktowania wymagają obiekty położone wzdłuż drogi krajowej i dróg zbiorczych. Należy zadbać o estetykę obiektów, zagospodarowanie całej działki oraz dobór materiałów wykończeniowych.

6. W pobliżu ronda można lokalizować obiekty dominujące w przestrzeni.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Oddziaływania związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Realizacja przedsięwzięcia musi uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3. Zakazuje się naruszania i zmiany istniejących stosunków wodnych w gruncie.

4. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.

5. Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

6. Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew z uwzględnieniem właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

7. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

8. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty).

9. Szczegółowe zasady gospodarki ściekowej znajdują się w § 36.

10. Nadmiar mas ziemnych oraz wierzchnią warstwę gleby (humus) pochodzące z wykopów oraz robót ziemnych, należy składować do późniejszego ukształtowania terenów zieleni lub jej wywóz na miejsce wskazane przez służby gminne i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 15. 1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni wysokiej.

2. Wprowadza się obowiązek nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic sąsiadujących z drogami o największym natężeniu ruchu (droga klasy GP i Z).

3. Ustala się minimalną szerokość pasów zieleni izolacyjnej wynoszącą 10 m.

§ 16. 1. Ustala się ochronę akustyczną terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową (MN/U) i wielorodzinną (MW).

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. Na terenach zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne.

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady prowadzenia gospodarki odpadami:

- 1) segregowanie i gromadzenie odpadów wytwarzanych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew,
- 2) obowiązek zorganizowanego wywozu odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

2. Odpady pochodzące z prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej należy zagospodarować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- 2) preferowane odnawialne źródła energii.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub tereny objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Obejmuje się ochroną ujętą w gminnej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne-stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu.

3. Zabytki archeologiczne, o których mowa w ust. 2, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

4. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zgłaszania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu na obszarach zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, w celu określenia obowiązującego zakresu działań.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20. 1. Na terenie opracowania przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) drogi publiczne, oznaczone symbolami KDZ,

2) drogi publiczne, oznaczone symbolami KDL.

2. Dla terenów publicznych obowiązują wytyczne zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Na terenie opracowania ustala się zakaz lokalizowania reklam wielko przestrzennych.

4. Dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków i w liniach ogrodzenia.

5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem wiat przystankowych.

6. W pasie drogowym dróg publicznych wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem P (jednostki bilansowe 1.P, 2.P, 3.P)

1. Dostępność komunikacyjna:

1) z istniejących zjazdów z drogi krajowej GP (pod warunkiem zachowania ich parametrów uzyskanych w ramach przebudowy drogi krajowej),

2) z istniejących i projektowanych dróg gminnych w klasie Z i L,

3) z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Linie zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy (jednostki bilansowe 2.P, 3.P):

a) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,

b) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy (jednostka bilansowa 1.P):

a) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,

b) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,

c) w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP (dla zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi),

d) w odległości 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP (dla zabudowy jednokondygnacyjnej przeznaczonej na stały pobyt ludzi),

3) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu oddziaływania drogi krajowej GP pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających oddziaływania do poziomu określonego w przepisach szczególnych.

3. Formy parkowania:

1) parkowanie na terenie własnym działki,

2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie:

a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

d) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie,

4. Powierzchnia zabudowana:

minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej,

maksymalnie 80 % powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

- 1) minimalna intensywność zabudowy 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy 0,6.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

minimum 20 % powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa produkcyjna, administracyjno-biurowa i usługowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 15,0 m,
- 2) budowle techniczne - nie określa się maksymalnej wysokości budowli technicznych,
- 3) zabudowa towarzysząca - zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m.

8. Geometria dachów:

zabudowa produkcyjna, administracyjno-biurowa, usługowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci $3^0 - 30^0$.

9. Ustalenia inne:

- 1) na terenach jednostek bilansowych 2.P, 3.P, w rejonie projektowanego ronda dopuszcza się przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy o 100% – dominanty przestrzenne,
- 2) utrzymuje się istniejącą na terenie jednostki bilansowej 1.P zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, przy zachowaniu paramentów określonych jak dla zabudowy towarzyszącej,
- 3) ustala się możliwość realizacji ogrodzeń pełnych w granicy z sąsiadem o wysokości przekraczającej 2,20 m,
- 4) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości określonej § 31 ust. 1 i 2, w rejonie której obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 5) przez teren jednostek 2.P, 3.P przebiega kolektor kanalizacji deszczowej przewidziany do przebudowy; przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jego przebieg,
- 6) przez teren jednostki 2.P przebiega magistrała wodociągowa przewidziana do przebudowy; przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jej przebieg,
- 7) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 22. Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolem P/U (jednostki bilansowe 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U, 5.P/U)

1. Dostępność komunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych dróg gminnych w klasie Z i L,
- 2) z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Linie zabudowy:

Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,
- 2) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,
- 3) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej.

3. Formy parkowania:

- 1) parkowanie na terenie własnym działki,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie:

- a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - d) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie.

4. Powierzchnia zabudowana:

minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej,
maksymalnie 70 % powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

minimalna intensywność zabudowy 0,1;
maksymalna intensywność zabudowy 0,55.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

minimum 30 % powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa produkcyjna - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 15,0 m,
- 2) zabudowa usługowa i administracyjno-biurowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 12,0 m,
- 3) budowle techniczne - nie określa się maksymalnej wysokości budowli technicznych,
- 4) zabudowa towarzysząca – zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m,
- 5) zabudowa towarzysząca (lokalizowana bezpośrednio przy granicy działki) – zabudowa parterowa. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 4,5 m.

8. Geometria dachu:

- 1) zabudowa produkcyjna, usługowa, administracyjno-biurowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 3° – 45°,
- 2) zabudowa towarzysząca (lokalizowana bezpośrednio przy granicy działki) - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci 3° - 20°.

9. Ustalenia inne:

- 1) na terenie jednostek bilansowych 3.P/U i 4.P/U ochroną objęte są stanowiska archeologiczne,
- 2) utrzymuje się istniejącą na terenie jednostek bilansowych 1.P/U, 4.P/U i 5.P/U zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, przy zachowaniu parametrów określonych jak dla zabudowy towarzyszącej.
- 3) ustala się możliwość realizacji ogrodzeń pełnych w granicy z sąsiadem o wysokości przekraczającej 2,20 m,
- 4) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości określonej § 31 ust. 1 i 2, w rejonie której obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 5) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 23. Tereny zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczone symbolem U/P (jednostki bilansowe 1.U/P, 2.U/P, 3.U/P)

1. Dostępność komunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych dróg gminnych w klasie Z i L,

2) z projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Linie zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie Z,
- b) w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w klasie L,
- c) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,
- d) w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP (dla zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi),
- e) w odległości 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP (dla zabudowy jednokondygnacyjnej przeznaczonej na stały pobyt ludzi),

2) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu oddziaływania drogi krajowej GP pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających oddziaływania do poziomu określonego w przepisach szczególnych.

3. Formy parkowania:

1) parkowanie na terenie własnym działki,

2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie:

- a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
- b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
- d) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych należy określić indywidualnie.

4. Powierzchnia zabudowana:

minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej,
maksymalnie 65 % powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

minimalna intensywność zabudowy 0,1,
maksymalna intensywność zabudowy 0,50.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

minimum 35 % powierzchni terenu.

7. Gabaryty zabudowy:

1) zabudowa produkcyjna - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 15,0 m,

2) zabudowa usługowa - maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 12,0 m,

3) budowle techniczne - nie określa się maksymalnej wysokości budowli technicznych,

4) zabudowa towarzysząca - zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m,

5) zabudowa towarzysząca (lokalizowana bezpośrednio przy granicy działki) - zabudowa parterowa. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 4,5 m.

8. Geometria dachu:

1) zabudowa produkcyjna, usługowa i towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 3° – 45°,

2) zabudowa towarzysząca (lokalizowana bezpośrednio przy granicy działki) - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci $3^0 - 20^0$.

9. Ustalenia inne:

- 1) ustala się możliwość realizacji ogrodzeń pełnych w granicy z sąsiadem o wysokości przekraczającej 2,20 m,
- 2) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości określonej § 31 ust. 1 i 2, w rejonie której obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 3) przez teren jednostki 2.U/P przebiega kolektor kanalizacji deszczowej przewidziany do przebudowy. Przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jego przebieg.
- 4) przez teren jednostki 1.U/P przebiega magistrała wodociągowa przewidziana do przebudowy. Przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jej przebieg.
- 5) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych R.P. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 24. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MN/U (jednostka bilansowa 1.MN/U)

1. Dostępność komunikacyjna:

dostępność komunikacyjna z istniejących zjazdów z drogi krajowej GP (pod warunkiem zachowania ich parametrów uzyskanych w ramach przebudowy drogi krajowej).

2. Linie zabudowy:

nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla istniejącej zabudowy wzdłuż drogi krajowej GP utrzymuje się istniejącą linię zabudowy,
- 2) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP (dla zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi),
 - b) w odległości 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP (dla zabudowy jednokondygnacyjnej przeznaczonej na stały pobyt ludzi),
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu oddziaływania drogi krajowej GP pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających oddziaływania do poziomu określonego w przepisach szczególnych.

3. Formy parkowania:

- 1) parkowanie na terenie własnym działki,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie:
 - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Powierzchnia zabudowana:

minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej,
maksymalnie 60 % powierzchni działki budowlanej.

5. Intensywność zabudowy:

minimalna intensywność zabudowy 0,1,
maksymalna intensywność zabudowy 0,50.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

minimum 40 % powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze). Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 7,0 m,
- 2) zabudowa usługowa - parterowa. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 5,0 m,
- 3) zabudowa towarzysząca - zabudowa parterowa. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 3,5 m.

8. Geometria dachów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 2) zabudowa usługowa - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci $15^{\circ} - 30^{\circ}$,
- 3) zabudowa towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci $10^{\circ} - 30^{\circ}$,
- 4) zabudowa towarzysząca (lokalizowana bezpośrednio przy granicy działki) - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci $3^{\circ} - 30^{\circ}$.

9. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na zasadzie blokowania zabudowy po obydwu stronach działki,
- 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla nowych budynków towarzyszących nie może przekraczać 80,0 m²,
- 3) ustala się zakaz lokalizowania na działce więcej niż 1 budynku towarzyszącego,
- 4) lokal usługowy może być realizowany jako wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
- 5) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznacza się strefę techniczną o szerokości określonej § 31 ust. 1 i 2, w rejonie której obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 6) przez teren jednostki przebiega kolektor kanalizacji deszczowej przewidziany do przebudowy. Przy zagospodarowaniu działek należy uwzględnić jego przebieg.

§ 25. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW (jednostka bilansowa 1.MW)

1. Dostępność komunikacyjna:

z istniejącego zjazdu z drogi krajowej GP (pod warunkiem zachowania jego parametrów uzyskanych w ramach przebudowy drogi krajowej) i z projektowanej drogi wewnętrznej.

2. Linie zabudowy:

- 1) dla istniejącej zabudowy, wzdłuż drogi krajowej GP utrzymuje się istniejącą linię zabudowy,
- 2) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,
 - b) w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej GP,
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu oddziaływania drogi krajowej GP pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających oddziaływanie do poziomu określonego w przepisach szczególnych.

3. Formy parkowania:

- 1) parkowanie na terenie własnym działki,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. Powierzchnia zabudowana:

minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej,
maksymalnie 70 % powierzchni działki budowlanej .

5. Intensywność zabudowy:

- minimalna intensywność zabudowy 0,1,
- maksymalna intensywność zabudowy 0,5.

6. Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimum 30 % powierzchni działki budowlanej.

7. Gabaryty zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - zabudowa 3 kondygnacyjna (w tym użytkowe poddasze). Maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do poziomu kalenicy 12,0 m,
- 2) zabudowa towarzysząca - zabudowa parterowa. Maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub attyki 3,0 m.

8. Geometria dachów:

- 1) budynki mieszkalne - dachy dwuspadowe o pochyleniu połaci 20° do 45°,
- 2) zabudowa towarzysząca - dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 10° – 30°.
- 3) zabudowa towarzysząca (lokalizowana bezpośrednio przy granicy działki) - dachy jednospadowe o pochyleniu połaci 3° - 20°.

9. Ustalenia inne: dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy z terenami usługowymi i techniczno-produkcyjnymi.

§ 26. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD-Z (jednostki bilansowe 1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z)

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- minimalna szerokość drogi - 20 m.

2. Szerokość pasa ruchu:

- minimalna szerokość pasa ruchu - 3,5 m.

3. Ustalenia inne:

- 1) infrastruktura techniczna może być prowadzona w pasie drogowym,
- 2) w pasie drogowym nowych dróg należy przewidzieć miejsca pod lokalizację przystanków autobusowych oraz pod prowadzenie ścieżek rowerowych,
- 3) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu dla pieszych i rowerzystów na poziomie 3,5 m - (2,0 m ścieżka rowerowa dwukierunkowa + 1,5 m chodnik),
- 4) wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.

§ 27. Tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD-L (jednostki bilansowe 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L)

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- minimalna szerokość drogi - 12 m.

2. Szerokość pasa ruchu:

- minimalna szerokość pasa ruchu - 3,0 m.

3. Ustalenia inne:

- 1) infrastruktura techniczna może być prowadzona w pasie drogowym,
- 2) wprowadza się obowiązek szpalerowych nasadzeń drzew.

§ 28. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW (jednostki bilansowe 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW)

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- minimalna szerokość drogi - 10 m.

2. Szerokość pasa ruchu:

minimalna szerokość pasa ruchu - 3,0 m.

3. Ustalenia inne:

Infrastruktura techniczna może być prowadzona w pasie drogowym.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 29. 1. Występujące na terenie opracowania 2 stanowiska archeologiczne - stanowisko 10 AZP 64-36/1 i stanowisko 14 AZP 64-36/76 podlegają ochronie.

2. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zgłaszania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu na obszarach zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, w celu określenia obowiązującego inwestora zakresu działań.

3. Istniejące na obszarze opracowania rowy melioracyjne oraz sieci drenarskie podlegają ochronie. Kolizje z projektowaną zabudową należy usunąć w sposób określony przez właściciela tych urządzeń.

4. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 30. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych symbolem P - 3000 m²,
- 2) dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolem P/U - 2000 m²,
- 3) dla terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczonych symbolem U/P - 2000 m²,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U - 800 m²,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW - 2000 m².

2. Ustala się minimalną szerokość nowych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych symbolem P - 35 m,
- 2) dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolem P/U - 30 m,
- 3) dla terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, oznaczonych symbolem U/P - 30 m,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U - 20 m,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW - 50 m.

3. Granice nowo wydzielonych działek należy prowadzić pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

Rozdział 9.

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

§ 31. 1. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn wyznacza się strefy techniczne (wydzielone pasy terenu) o szerokości 5,0 m (od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii SN) i 3,0 m (od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii nn), w rejonie których obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej. Dopuszcza się zagospodarowanie stref technicznych w przypadku likwidacji linii lub ich skablowania.

2. Istnieje możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych za zgodą operatora sieci.

3. Dla projektowanych gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokości określonej w przepisach szczegółowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Rozdział 10.

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

§ 32. Komunikacja samochodowa:

1. Dla obsługi terenu w zakresie transportu i komunikacji samochodowej ustala się układ drogowy, który tworzą:

- 1) istniejąca droga krajowa klasy GP (poza terenem opracowania),
- 2) projektowane i istniejące drogi gminne w klasie Z i L,
- 3) projektowane drogi wewnętrzne.

2. Włączenie do drogi krajowej wyłącznie w miejscach istniejących zjazdów.

3. Nie dopuszcza się budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej.

§ 33. Wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych określone są w rozdziale 6.

§ 34. Ogólne zasady rozbudowy infrastruktury technicznej:

1. Podłączenie projektowanego zainwestowania kubaturowego do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

2. Istniejące na obszarze opracowania sieci infrastruktury technicznej należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

3. Przebudowa, rozbudowa istniejącego uzbrojenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.

5. Dopuszcza się inne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

6. Na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu czy urządzenia telekomunikacyjne bez konieczności zmiany niniejszego planu.

7. Wprowadzone w projekcie planu linie zabudowy nie dotyczą urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 35. Wodociągi:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na zasadzie rozbudowy, przebudowy i remontu z uwzględnieniem:

- 1) rodzaju obiektów,
- 2) potencjalnej gęstości obciążenia ogniowego.

2. Przy budowie, rozbudowie lub remoncie sieci wodociągowej, należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§ 36. Kanalizacja sanitarna i deszczowa:

1. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

2. Ścieki komunalne i przemysłowe po podczyszczeniu do wymaganych prawem parametrów należy odprowadzić do szczelnych zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do oczyszczalni, jako rozwiązania czasowego, do momentu wystąpienia warunków podłączenia do zbiorczej kanalizacji.

3. Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachowych oraz z parkingów o powierzchni poniżej 0,1 ha można odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

4. Wody, o których mowa w ust. 3 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczania.

5. Wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni, o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy ująć w system kanalizacyjny (otwarty lub zamknięty).

6. Parkingi o powierzchni przekraczającej 1000 m² muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną odporną na deformację spowodowaną obciążeniami statycznymi i dynamicznymi oraz nawierzchnię o odpowiedniej szczelności.

7. Pełna szczelność czyli odizolowanie warstw konstrukcji od podłoża gruntowego jest wymagana w następujących przypadkach:

a) w miejscach dokonywania przyjmowania i wydawania produktów ropopochodnych,

b) w miejscach postoju samochodów przewożących materiały niebezpieczne.

8. Ścieki, o których mowa w ust. 5 należy podczyścić (w granicach własnej działki) w stopniu pozwalającym na wprowadzenie ich do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. Elektroenergetyka:

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na zasadzie rozbudowy, przebudowy i remontu. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora sieci.

2. Budowa sieci elektroenergetycznych, jako napowietrznych. Dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych kablowych.

3. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którymi koliduje planowane zagospodarowanie terenu na zasadach określonych przez operatora sieci.

4. Budowa stacji transformatorowych w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

5. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych dla potrzeb ich budowy terenach, bez konieczności opracowywania zmiany planu.

§ 38. Ciepłownictwo:

1. Zaopatrzenie w ciepło z wbudowanych lokalnych źródeł ciepła.

2. Do celów grzewczych należy stosować niskoemisyjne źródła ciepła lub wykorzystywać odnawialne źródła energii.

§ 39. Telekomunikacja:

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej sieci kablowej na zasadzie rozbudowy, przebudowy i remontu.

2. Dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

3. Lokalizacja włazów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 40. Zaopatrzenie w gaz:

1. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym prawem, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

2. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu.

3. Wzdłuż przebiegu gazociągów i przyłączy gazowych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Na terenach tzw. strefy kontrolowanej obowiązuje zakaz: wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrażać trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 41. Gospodarka odpadami:

ustala się obowiązek zorganizowanego wywozu odpadów przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Pleszew.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 42. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 43. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
- 2) 30 % dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III.

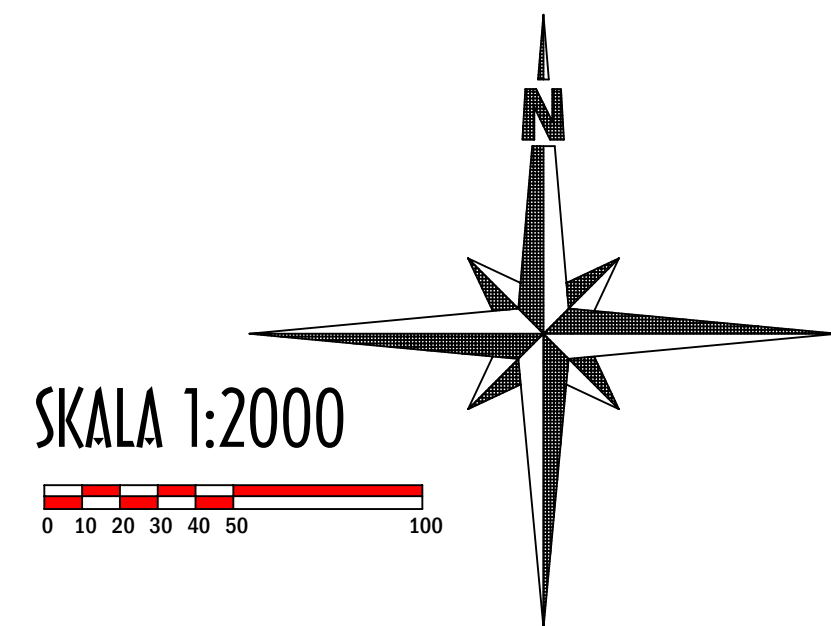
USTALENIA KOŃCOWE

§ 44. Traci moc uchwała nr XIII/128/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 9 grudnia 1999 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 7 z dnia 7 lutego 2000 r., poz. 78, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Kaliskiej w Pleszewie.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"PLESZEW REJON ULIC KALISKA - PIASKI"
DLA POŁUDNIOWO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA PLESZEWA - ETAP I



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIII/78/2015
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2015 ROKU

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- IZOLINIA UCIAŻLIWOŚCI POCHODZĄCYCH OD KOMUNIKACJI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- REJON LOKALIZACJI DOMINANT PRZESTRZENNYCH
- NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY DLA ZABUDOWY NIE PRZEZNACZONEJ NA STAŁY POBYT LUDZI
- NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA TECHNICZNA WZDŁUŻ NAPIOWIETRZNYCH LINII SN
- TERENY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P/U TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ I USŁUG

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U/P TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

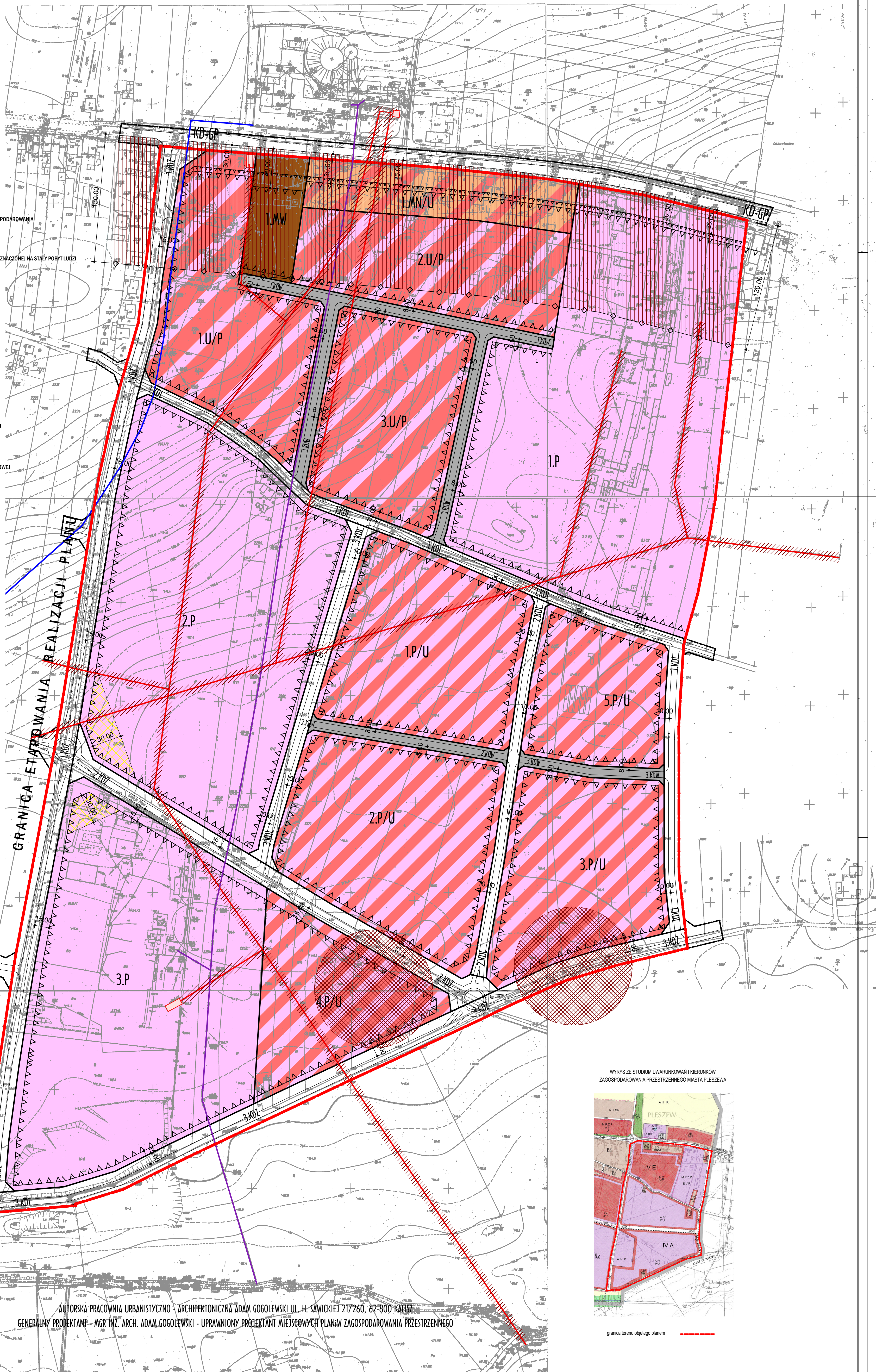
TERENY KOMUNIKACJI

- KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

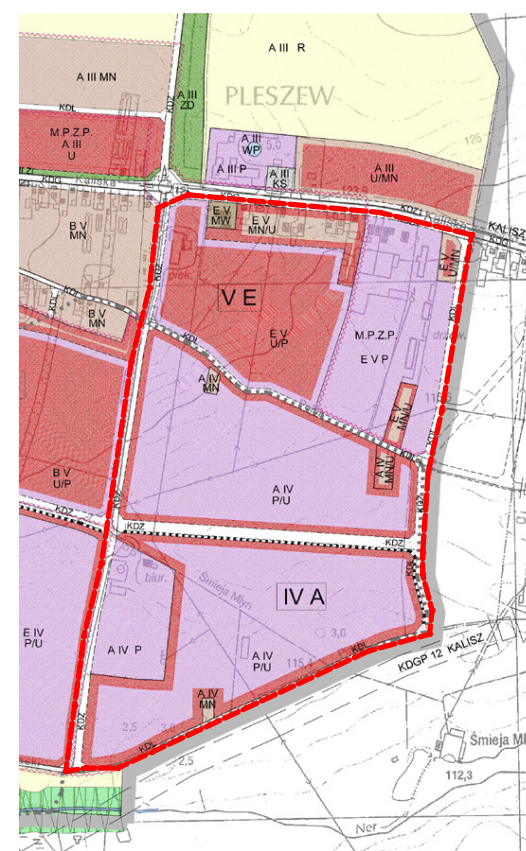
OZNACZENIE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH

TERENY KOMUNIKACJI

- KD-GP DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN
- KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA



WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PLESZEWA



granica terenu objętego planem

AUTORSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA ADAM GOGOLEWSKI UL. H. SĄWICKIEJ 21/260, 62-800 KATYŃ
GENERALNY PROJEKTANT - MGR INŻ. ARCH. ADAM GOGOLEWSKI - UPRAWNIONY PROJEKTANT MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/78/2015

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia 24 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski" dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa -
Etap I**

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30.01.2015 r. do dnia 20.02.2015 r. Uwagi przyjmowane były do dnia 6.03.2015 r.

2. Po przeprowadzonej dyskusji publicznej odnotowano w protokole 3 uwagi wniesione przez Z-cę Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew o treści:

- 1) przekwalifikować drogę oznaczoną symbolem 2KDL na drogę wewnętrzną;
- 2) wprowadzić zapis zezwalający na realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 3) poszerzyć trójkąt widoczności na skrzyżowaniu dróg, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ;

Wniesione uwagi zostały uwzględnione.

3. W terminie składania uwag, wpłynęła w dniu 3.03.2015 r. uwaga właściciela działki nr 2299 przy ul. Polnej, przeznaczonej w części na cele RPU (utrzymanie istniejącej funkcji hodowlanej), na realizację komunikacji wewnętrznej KDW oraz na cele zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej P/U. Właściciel działki nie wyraża zgody na wytyczenie drogi wewnętrznej oraz wnioskuje o przeznaczenie całej działki na cele hodowlane. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew nie zgodził się na dokonanie zmiany zapisów planu z uwagi na niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa, zgodnie z którym tereny objęte planem stanowią tereny potencjalnego rozwoju działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym. Wyznaczone w planie drogi wewnętrzne mają umożliwiać właścicielom wtórny podział działek na cele działalności produkcyjnej i usługowej.

4. Rozstrzygając o sposobie uwzględnienia uwag, Rada Miejska w Pleszewie podtrzymała negatywne rozpatrzenie przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew, uwagi dot. działki nr 2299.

5. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2015 r. do 5 sierpnia 2015 r. Uwagi były przyjmowane do dnia 19 sierpnia 2015 r.

6. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu, w związku z czym Rada Miejska nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami).

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

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

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.),
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. Prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 5) Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

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

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

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

6. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.).

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

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

8. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały nr VIII/78/2015 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 września 2015 r.

W dniu 21 listopada 2013 r. Rada Miejska w Pleszewie podjęła uchwałę nr XXIX/355/2013 w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/185/2008 z dnia 20 listopada 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska – Piaski” dla południowo – wschodniej części miasta Pleszewa. Obszar objęty opracowaniem otrzymał nazwę „Pleszew rejon ulic Kaliska-Piaski” dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I. Głównym celem projektowanego planu miejscowego jest wyznaczenie terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (P), zabudowy techniczno-produkcyjnej (P/U), zabudowy usługowej (U), zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej (U/P), zabudowy usługowej i mieszkaniowej (U/MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U). Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 59 ha i w całości położony jest w granicach administracyjnych miasta Pleszewa.

Dotychczas przedmiotowy teren nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa, uchwalone uchwałą nr VIII/82/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 czerwca 2011 r. ustala dla tego terenu strefy przemysłowo - usługowe (strefa IV A i strefa V E). Daje to podstawę dla ustalenia nowych terenów inwestycyjnych - produkcyjno - usługowych w przygotowywanym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium dla miasta Pleszewa.

Realizacja ustaleń planu miejscowego „Pleszew rejon ulic Kaliska-Piaski” dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I umożliwi rozwój gospodarczy tego terenu, rozwój układu komunikacyjnego w tej części miasta, realizację nowych zakładów produkcyjnych i usługowych, stworzenie nowych miejsc pracy.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2015 r. do 20 lutego 2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 12 lutego 2015 r. Uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 6 marca 2015 r. Do projektu planu „Pleszew rejon ulic Kaliska-Piaski” dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I, zgłoszono 4 uwagi.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 25 czerwca 2015 r. orzekającego nieważność uchwały nr V/41/2015 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 maja 2015 r. w projekcie planu wprowadzono stosowne korekty.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 15 lipca 2015 r. do 5 sierpnia 2015 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 5 sierpnia 2015 r. Uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 19 sierpnia 2015 r. Do projektu planu nie zgłoszono żadnych uwag.

Po uchwaleniu planu miejscowego, uchwała Rady Miejskiej wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.