UCHWAŁA NR X/49/2003

RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia 30 czerwca 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew dla terenu Osiedla „Pod Lasem", we wsi Zielona Łąka gm. Pleszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późn. zmianami) art. 7 ustawy z dnia 7 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XXVII/237/2001 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 28 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew dla terenu Osiedla „Pod Lasem" we wsi Zielona Łąka, Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew dla terenu Osiedla „Pod Lasem", we wsi Zielona Łąka".

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew dla terenu Osiedla „Pod Lasem", we wsi Zielona Łąka, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący jej załącznik.

3. Załącznik, o którym mowa w ust. 2, jest integralną częścią niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 2

1. Przedmiotem i celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   a) wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
   b) umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
   c) wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach wyznaczone niniejszym planem oraz ich symbole graficzne określa rysunek planu.
3. Następujące grunty położone w granicach planu są objęte zgodą Wojewody Kaliskiego (Nr G.OT.6016-14/6/93 z 14.06.1993 r. oraz Nr G.OT.6016-14/2/94 z 19.09.1994 R.) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, uzyskaną w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 1993 r.:
   1/ działka nr ewid. 96/2, 96/6, 96/7, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/14, 96/15 o łącznej powierzchni 0,99 ha,
   2/ działka nr ewid. 96/4 o łącznej powierzchni 0,40 ha,
   3/ działka nr ewid. 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6 o łącznej powierzchni 0,81 ha.
4. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w § 2 ust. 3, adoptuje się w planie.
5. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 1,4681 ha za zgodą Wojewody Wielkopolskiego określony w decyzji nr RR-Ka 77110/13-2/03 z dnia 16.05.2003 r.

§ 3

W ustaleniach planu reguluje się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
4) granice i zasady zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie,
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 4

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku – Mj,
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą, nieuciążliwą działalnością usługową, oznaczony na rysunku – Mj/U,
3) teren usług oświaty i kultury oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku - UO/M,
4) teren lasu, oznaczony na rysunku – Ls,

5) teren wód otwartych i rowów, oznaczony na rysunku – W,
6) teren zieleni ochronnej, oznaczony na rysunku – ZO,
7) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku:
   - KDP – droga powiatowa,
   - KDG – droga gminna,
   - KD-W – droga dojazdowa, wewnętrzna (na zasadach współwłasności),
   - KDX – W – ciąg pieszo – jezdny, wewnętrzny (na zasadach współwłasności).

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa we wstępie niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pleszewie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, określony w § 1,
4) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno obowiązywać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy lub ciągu pieszego.

§ 6

W zakresie zasad podziału terenów na działki budowlane ustala się:
1) na rysunku planu przedstawiono istniejące podziały na działki budowlane,
2) na obszarze planu zezwala się na wtórne podziały działek pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu nowowydzielanych działek do dróg publicznych,
3) zezwala się na scalanie istniejących działek i zagospodarowanie ich w całości, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich, tzn. uniemożliwi ich zabudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu albo ograniczy prawidłowy dostęp do nich.

§ 7

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania:
1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2) innych jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
3) obiektów (pawilonów) o charakterze substandardowym.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 8

Na obszarze oznaczonym na załączniku wyznacza się:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(Mj)**, dla którego ustala się:

1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
2) zezwala się na modernizację, adaptację i przebudowę istniejących budynków,
3) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
4) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe), z połaciami symetrycznymi, zbiegającymi się w kalenicy,
5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30º do 45º,
6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
7) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
8) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych (garaże, magazynki, itp) o powierzchni maksymalnej 50 m^2 oraz nieuciążliwych usług (nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generujących nadmiernego ruchu samochodowego) i których celem jest bezpośrednie zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców terenu objętego opracowaniem planu,

9) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych – I kondygnacja, nie więcej niż 4 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7 m w najwyższym punkcie,
10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 %,
11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m^2, przy szerokości min. 20 m,
13) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
14) na rysunku planu oznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla którego postuluje się, aby realizacja inwestycji była poprzedzona opracowaniem koncepcji dojazdów do poszczególnych nieruchomości.

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą, nieuciążliwą działalnością usługową (**Mj/U),** dla którego ustala się:

1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących oraz budynków usługowych o uciążliwościach nie przekraczających granic działki,
2) zezwala się na modernizację, adaptację i przebudowę istniejących budynków,
3) wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
4) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe), z połaciami symetrycznymi, zbiegającymi się w kalenicy,
5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30º do 45º,
6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
7) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
8) wysokość wolnostojących budynków usługowych – I kondygnacja, nie więcej niż 4 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7 m w najwyższym punkcie,
9) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50 %,
10) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki.
11) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m^2, przy szerokości min. 20 m.
12) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

c) teren usług oświaty i kultury oraz zabudowy mieszkaniowej **(UO/M)**, dla którego ustala się:

1) zezwala się na modernizację, adaptację i przebudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowych budynków o funkcji usług oświaty i kultury oraz funkcji mieszkaniowej,
2) wysokość nowych budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
3) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe), z połaciami symetrycznymi, zbiegającymi się w kalenicy,
4) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30º do 45º,
5) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
6) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
7) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50 %,
8) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki,
9) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

d) teren lasu **(Ls)**, dla którego ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji i gospodarowanie na zasadach określonych przez przepisy szczególne.

e) teren wód otwartych i rowów **(W)**, dla którego ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji i gospodarowanie na zasadach określonych przez przepisy szczególne.

f) teren zieleni ochronnej **(ZO)**, dla którego ustala się:
1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności starodrzewu,
3) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
4) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

g) tereny komunikacji - **KDP** – droga powiatowa, **KDG** – droga gminna, **KD-W** – droga dojazdowa, wewnętrzna (na zasadach współwłasności), **KDX – W** – ciąg pieszo – jezdny, wewnętrzny (na zasadach współwłasności) dla których ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
2) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

§ 10

Ochronie podlega cały obszar opracowania planu ze względu na zlokalizowane tu podczas prac archeologicznych punkty osadnicze o dużej wartości naukowo-badawczej. Podjęcie jakichkolwiek prac inwestycyjnych na całym obszarze opracowania planu musi być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 11

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej:
   a) wodociąg - zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez podłączenie do gminnej sieci wodociągowej,
   b) kanalizacja sanitarna – ścieki sanitarne odprowadzane będą do planowanej kanalizacji sanitarnej; docelowo odprowadzanie wszystkich ścieków do oczyszczalni; na rysunku planu przedstawiono postulowaną lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych,
   c) wody deszczowe czyste odprowadzane będą do gruntu lub w maksymalny sposób zagospodarowywane przez inwestora; zanieczyszczone wody opadowe z dróg i placów po uprzednim podczyszczeniu w osadnikach odprowadzane będą do kolektora; postulowaną lokalizację osadników wód deszczowych przedstawiono na rysunku planu,
   d) sieć energetyczna (skablowana, podziemna) - sposób zasilania i układ sieci rozwiązany będzie na etapie programowania i projektowania realizacyjnego i uzgodniony z właściwym dysponentem sieci,
   e) sieć telefoniczna (skablowana, podziemna) – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi operator sieci na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,
   f) sieć gazowa – zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącej i planowanej sieci gazowej; warunki techniczne przyłączenia do sieci rozdzielczej określi właściwy dysponent sieci.
2. Należy zaadoptować istniejące sieci uzbrojenia technicznego (w razie potrzeby i w miarę możliwości zmodernizować lub wymienić).
3. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
4. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
5. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
6. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do istniejących cieków i wszelkiego rodzaju zbiorników.
7. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 19

Ustala się zgodnie z art.10, ust.3, art. 36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie stawki służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
1) 15 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **„Mj/U”**,
2) 10 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **„Mj”**,
3) 5 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: **„KD-W”**.

§ 20

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/121/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pleszewie z dnia 30 grudnia 1987 r. (opublik. w Dz. WRN w Kaliszu Nr 4/88, poz.34), ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr IV/17/94 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21.10.1994 r. (opublik. w Dz. Urzędowym Województwa Kaliskiego Nr 19 z 21 listopada 1994 r., poz.141), na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 22

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