UCHWAŁA NR XXII/145/2004
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE
z dnia 23 września 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa dla obszaru w rejonie ulic Słowackiego i Targowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami), i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) uchwala się co następuje**:**

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne.

§1

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1. Realizacja polityki przestrzennej Miasta określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa", przyjętego Uchwałą nr XLIX/ 269/98 Rady Miejskiej Pleszewa z dnia 2 marca 1998.
2. Stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, poprzez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz przestrzennych.

§ 2

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar o powierzchni około 10 ha, położony w rejonie ulic Słowackiego i Targowej w Pleszewie , którego granice wyznaczają następujące linie:
- północna linia rozgraniczająca ul. Słowackiego (część ulicy do skrzyżowania z ul. Bogusza i ul. Targową),
- północna granica działki nr 736/1,
- północna linia rozgraniczająca ul. Słowackiego (pomiędzy ul. Bogusza a ul. Ogrodową),
- wschodnia linia rozgraniczająca ul. Ogrodowej (pomiędzy ul. Słowackiego a ciągiem pieszym),
- północna linia rozgraniczająca ciągu pieszego (między ul. Ogrodową a ul. Sienkiewicza),

- zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Sienkiewicza (od ciągu pieszego na odcinku około 120 m na południe),
- południowa granica działki nr ewd 898,
- wschodnia granica działki nr ewd 889 i działki nr ewd 901,
- północna linia rozgraniczająca ulicy Malińskiej (do skrzyżowania z ulicą Targową),
- wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Targowej (od ul. Malińskiej na odcinku około 100 m na północ),
- południowa granica działki nr ewd 2989,
- część zachodniej granicy działki nr ewd 2988,
- zachodnia granica działki nr ewd 2961/2 i zachodnia granica działki nr ewd 804/4.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono są na rysunku planu w skali 1:1000 wykonanym na mapie sytuacyjno – wysokościowej z naniesionymi granicami władania, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 3

W planie ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
4. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
   oraz
5. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa na wstępie uchwały, na który składają się:
   a) tekst,
   b) załącznik w formie rysunku planu.
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. Obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania.
5. Terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie.

7. Przeznaczeniu dopuszczalnym lub uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu.
8. Działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć wszelką działalność prowadzoną w celach zarobkowych, niezależnie od jej rodzaju i formy własności.
9. Liniach zabudowy:
   1) obowiązujących - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować lica budynków,
   2) nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem lica budynków.

§ 5

1. Ustalenia planu obowiązują na obszarze objętym na rysunku planu granicą opracowania.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) numer i symbol przeznaczenia terenów,
   2) numer i oznaczenie klasyfikacji ulic i ciągu pieszo – jezdnego,
   3) numer i oznaczenie ciągu pieszo- rowerowego,
   4) linie rozgraniczające obowiązujące,
   5) linie rozgraniczające, które mogą ulec przesunięciu,
   6) linie zabudowy obowiązujące,
   7) linie zabudowy nieprzekraczalne,
   8) budynki zabytkowe obejmowane ochroną,
   9) zasady sytuowania zieleni izolacyjnej,
   10) akcent plastyczny,
   11) główne ciągi piesze.
3. Ponadto na rysunku planu przedstawia się propozycję podziału na działki budowlane.

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalać w oparciu o wszystkie rozdziały niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7

Przeznaczenie terenów :

1. Dla obszaru ustala się działalność gospodarczą , usługi i komunikację jako przeznaczenie podstawowe, a mieszkalnictwo jako przeznaczenie uzupełniające.
2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów:

1) DZG - tereny działalności gospodarczej, obejmują one tereny z zakresu baz i obiektów obsługi technicznej miasta, obsługi technicznej transportu, a także usługi handlu, w tym hurtowego, gastronomii, administracji, obsługi firm itp.
2) Mj - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
4) U - tereny usług komercyjnych,
5) U, M – tereny usługowo – mieszkaniowe,
6) ZP - tereny zieleni publicznej urządzonej,
7) TT – teren urządzeń telekomunikacji,
8) KS,U – tereny obsługi komunikacji i usług,
9) KS- teren obsługi komunikacji,
10) KK – tereny komunikacji kolejowej – obszary kolejowe,
11) KU – tereny ulic.
    a) KUL - ulice lokalne.
    b) KUD – ulice dojazdowe.
11) KPJ- teren ciągu pieszo – jezdnego.
12) KXR - teren ciągu pieszo-rowerowego.
13) W – teren wód płynących- rzeki Ner.
14) I - teren wód płynących- rzeki Ner skanalizowanej.

2.Ustala się zasady wprowadzania przeznaczenia dopuszczalnego i uzupełniającego:
1) na wszystkich terenach mieszkaniowych dopuszcza się sytuowanie usług takich jak gabinety i pracownie właścicieli w formie powierzchni wbudowanych,
2) dla terenów o przeznaczeniach podstawowych, o których mowa w ust.1, w rozdziale IV określa się w razie dopuszczenia przeznaczenie dopuszczalne.

§8.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności wynikające z przeznaczenia terenu w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego muszą być eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczególne.
2. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicami wyznaczonych terenów komunikacji, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich winien wynikać z decyzji opartych o obowiązujące przepisy szczególne i odrębne.
3. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko będą poddane procedurze zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi a w szczególności ustawy prawo ochrony środowiska.
4. Zaleca się stosowanie zamkniętych obiegów wody w działalności gospodarczej.
5. Wprowadza się ochronę drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic.
6. Wprowadza się zakaz zabudowy od granic działki Neru w odległości wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
7 Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej:

Lp	Przeznaczenie terenu	Symbol przeznaczenia	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony w dB			
			od dróg i linii kolejowych		od pozostałych obiektów i źródeł hałasu	
			pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin	pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin
1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Mj, MW	60	50	50	40

§ 9

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Obejmuje się ochroną następujące zabytki architektury i budownictwa:
   - budynek mieszkalny ul. Kolejowa nr 2,
   - budynek stacji kolejowej.
2. W odniesieniu do tych obiektów obowiązuje wymóg każdorazowego uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy.
3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym planem, podlegają następującym ustaleniom:
   1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-mio dniowym wyprzedzeniem.
   2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Cały obszar będzie wyposażony w następujące sieci infrastruktury: wodociągową, kanalizacyjne, gazową, elektryczne, telekomunikacyjne.
2. Nie przewiduje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
3. Zakłada się zachowanie i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz wykonanie nowych.
4. Korytarze sieci infrastruktury powinny być prowadzone przede wszystkim na terenach publicznych – w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych lub wzdłuż granic działek.
5. Wraz z realizacją nowych inwestycji należy wykonać niezbędne modernizacje i przebudowy sieci infrastruktury z dostosowaniem jej do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

6. Przesyłanie i dystrybucja paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła będzie się odbywać zgodnie z planami rozwoju sporządzonymi przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) zakłada się wykorzystywanie energii elektrycznej do celów oświetleniowych, gospodarczych oraz grzewczych,
   2) nowe sieci będą prowadzone jako kablowe,
   3) docelowo linie napowietrzne niskiego napięcia zostaną skablowane,
   4) dla zaopatrzenia w energię elektryczną, w zależności od wielkości zapotrzebowania,
      niezbędna jest budowa nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV, na terenach
      własnych inwestorów dla potrzeb działalności gospodarczej,
   5) lokalizacja stacji winna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu,
   6) wszelkie inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznych, wynikające ze wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania planowanej zabudowy oraz z potrzeby usunięcia kolizji, realizowane będą na podstawie indywidualnych umów z Zakładem Energetycznym , zawieranych na wniosek Inwestorów.
8. Przewiduje się zaopatrzenie w gaz przewodowy z komunalnej sieci do celów bytowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych.
9. Zaopatrzenie w ciepło :
   1) będzie odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej, bądź zerowej, emisji zanieczyszczeń n p: elektryczno-akumulacyjnego, olejowego, gazowego,
   2) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z lokalnych źródeł ciepła.
10. Zaopatrzenie w wodę:
   1) obszar będzie zaopatrzony w wodę z komunalnej sieci wodociągowej do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych.
11. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:
   1) sieć kanalizacyjna wymaga modernizacji i przebudowy na rozdzielczy system kanalizacji,
   2) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej wszyscy producenci ścieków zostaną do niej podłączeni,
   3) zakłada się likwidację bezodpływowych zbiorników ścieków po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
   4) ścieki będą odprowadzane do komunalnej oczyszczalni ścieków,
   5) zakłada się wyposażenie w kanalizację deszczową wszystkich ulic i placów,
   6) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie inwestora.
12. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta z systematycznym ich wywozem na składowisko odpadów na podstawie stosownych umów cywilno – prawnych.
13. Powstające inne odpady związane z działalnością produkcyjną i usługową gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i

kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno – prawnych.

§ 11.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Ustala się linie zabudowy:
   1) ich przebieg naniesiony jest na rysunku planu, a położenie opisane jest w ustaleniach szczegółowych w rozdziale IV.
   2) linie zabudowy nieokreślone na rysunku należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
   3) regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przed wejściowe, podesty i schody, okapy itp.
   4) dla istniejących budynków, przekraczających ustalone linie zabudowy, dopuszcza się czynności mające na celu utrzymanie lub poprawienie stanu technicznego bez możliwości rozbudowy przekraczającej wyznaczone linie.
2. Ustala się maksymalne wysokości zabudowy:
   1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe,
   2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do - 3 kondygnacji + poddasze użytkowe,
   3) dla budynków usługowych i mieszkaniowo- usługowych - do 3 kondygnacji, lub 10 m, liczone od poziomu terenu do gzymsu wieńczącego,
   4) maksymalna wysokość zabudowy, konstrukcji czy masztów stałych lub tymczasowych nie może przekraczać 50 m npt

3 3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania zielenią towarzyszącą:
   1) wskaźniki minimalnego udziału zieleni w zagospodarowaniu działek wynoszą:
      a) mieszkalnictwo jednorodzinne- 30%,
      b) usługi komercyjne – 20 %,
      c) na pozostałych terenach udział zieleni należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
   2) wszelka działalność inwestycyjna na terenach już istniejącego zainwestowania musi uwzględniać wprowadzanie zieleni,
   3) ustala się usytuowanie pasów zieleni izolacyjnej i pokazuje się je na rysunku planu. Jest to zieleń towarzysząca terenom o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, która głównie pełni funkcje izolacyjne. Pas zieleni tworzą drzewa, krzewy i zieleń niska. Należy przewidzieć udział zieleni wysokiej zimozielonej. Minimalna szerokość pasa - 4m,
   4) ustala się obowiązek wprowadzania zieleni towarzyszącej ozdobnej na terenach publicznych i usługowych,
   5) zakłada się utrzymanie istniejącej zieleni towarzyszącej w liniach rozgraniczających ulic, oraz jej uzupełnianie i odnawianie.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
   1) w granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Plan ustala następujące wskaźniki parkingowe:
      a) dla funkcji usługowych: minimum 2 stanowiska / 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla funkcji mieszkaniowych:
- 2 miejsca parkingowe / dom jednorodzinny,
- 1,5 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie dla budynków kilkurodzinnych,

2) potrzeby w zakresie miejsc postojowych i placów manewrowych dla działalności gospodarczej w tym usług, realizowane będą w granicach własnych działek,
3) pozostawia się istniejące zjazdy na działki budowlane, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
4) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych.

5. W rozdziale IV określa się w razie potrzeby dodatkowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów**.**
2. Na terenie istniejącego zainwestowania znajdującego się na obszarze zarezerwowanym na modernizację, budowę i poszerzenie dróg mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane, ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

§ 13

Ustala się tereny komunikacji kolejowej:

Tereny 1KK, 2KK – obszar kolejowy – teren przeznaczony do eksploatacji linii kolejowych - bocznicy i wąskotorowej, wraz ze znajdującymi się na tym gruncie budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi temu celowi.
Na terenach tych dopuszcza się wprowadzanie usług handlu i gastronomii pod warunkiem nie naruszania podstawowego przeznaczenia terenu.
Teren 2aKK – część obszaru kolejowego – teren budynku stacji kolejowej. W obiekcie oprócz pomieszczeń przeznaczonych na obsługę kolei dopuszcza się funkcje usługową i administracyjną - „muzeum kolejnictwa" oraz usługi gastronomii i handlu.
Obiekt zabytkowy obejmuje się ochroną.

§ 14

Ustala się tereny ulic i ciągu pieszo - jezdnego obsługujących obszar opracowania:

LP	Nazwa ulicy	Symbol	Klasa	Szerokość w liniach rozgranicza	Szerokość jezdni	Elementy przekroju

				jących		
1	2	3	4	5	6	7
1	Słowackiego na odcinku do ul. Targowej	1KUL ½	Lokalna	13 m istniejąca	7 m	Jezdnia, chodniki, zieleń towarzysząca, ścieżka rowerowa
2	Bogusza	2KUL ½	Lokalna	16 m, istniejąca	7m	Jezdnia, chodniki, zieleń towarzysząca, ścieżka rowerowa
3	Słowackiego na odcinku od ul. Targowej do ul. Ogrodowej	3KUL ½	Lokalna	16 m, istniejąca	7m	Jezdnia, chodniki, zieleń towarzysząca, ścieżka rowerowa
4	Targowa	4KUL ½	Lokalna	15 m, poszerzenie z 10 m.	7m	Jezdnia, chodniki, zieleń towarzysząca, ścieżka rowerowa
5	Ogrodowa	10 KUL ½	Lokalna	15 m, istniejąca	6,5 m	Jezdnia, chodniki, zieleń towarzysząca
6	Kolejowa	5 KUL ½	Lokalna	Zmienna	6,5 m	Jezdnia, chodniki, miejsca postojowe
7	Strumykowa	6 KUD	Dojazdowa	**14** m istniejąca	5,0 m	Jezdnia, chodnik o szer.2 m od strony zabudowy i pas zieleni z ciągiem pieszym od strony Neru.
8	projektowany	KPJ	pieszo-jezdny	8 m		
9	Malińska	przyległa do obszaru planu		Zachowanie istniejącej linii rozgraniczającej, przy granicy obszaru objętego planem		

Uwaga: numeracja dla ulic: Słowackiego na odcinku od ul. Targowej do ul. Ogrodowej (3KUL), i ulicy Ogrodowej (10 KUL) przyjęta zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa.

§ 15

Ustala się układ głównych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych:

1. Ciąg pieszo- rowerowy oznaczony symbolem 33 KXR łączący ul. Ogrodową i ul. Sienkiewicza. Ciąg prowadzony jest na terenie działki skanalizowanego Neru. Zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 13 m. Przewiduje się udział niskiej zieleni ozdobnej.
   Uwaga : Symbol i numer ciągu przyjęto zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa.
2. Główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe prowadzone są także:
   - w liniach rozgraniczających ul. Kolejowej, którą poszerza się w pobliżu dworca kolejowego wytwarzając plac z udziałem zieleni ozdobnej i akcentu plastycznego,
   - w liniach rozgraniczających ulicy Strumykowej od strony Neru i przez teren 11KS,U do ul. Ogrodowej.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia dodatkowe dla wyodrębnionych części obszaru.

§ 16.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych.

1. Wszelkie place składowe, dojazdy i parkingi w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.
2. Nie dopuszcza się występowania wpływu uciążliwości działalności gospodarczej na tereny kolejowe.
3. Zadrzewianie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi musi zapewniać bezpieczeństwo ruchu - zadrzewiać i zakrzewiać można w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m,
4. Budynki i budowle (inne niż służące prowadzeniu ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej), mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

§ 17.

Ustalenia dla terenów rzeki Ner na obszarze objętym planem.

1. Przez obszar objęty planem przepływa rzeka Ner, która jest obecnie skanalizowana. Planuje się odkrycie rzeki na odcinku między ulicą Targową a Ogrodową., pozostałe odcinki pozostają skanalizowane.
2. Teren 3I , obejmujący działki nr 814/8, 2964/2 , 2965/2, skanalizowanej rzeki Ner:
   1) podstawowym zagospodarowaniem jest zieleń niska.
   2) nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy ani zieleni wysokiej na działce Neru ani w granicach oznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na terenach działalności gospodarczej 2DZG i 4DZG.
2. Teren 10W , obejmujący działkę nr 876, rzeki Ner na odcinku między ulicą Targową i ulicą Ogrodową.
   Rzeka będzie głównym elementem kompozycyjnym terenu publicznego, który jest tworzony także przez ciągi piesze z zielenią ozdobną.
4. Rzeka Ner pozostaje jako skanalizowana na odcinku od ul. Ogrodowej do ul. Sienkiewicza, a jej działka pozostaje ciągiem pieszo-rowerowym oznaczonym symbolem 33KXR.

§ 18

Ustalenia dodatkowe dla terenów oznaczonych numerami od 1do 15.
Teren 1TT.
Teren istniejącej stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej, którego przeznaczenie pozostaje bez zmian. Wysokość konstrukcji nie może przekraczać 50m npt.

Tereny 2**DZG i 4DZG.**

1. Podstawowym przeznaczeniem jest różnorodna działalność gospodarcza głównie w zakresie magazynów, składów, handlu, biur, także baz i stacji obsługi oraz stacji paliw,
   1) nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej,
   2) dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych i pokoi gościnnych w ilości i typie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej,
   3) nie dopuszcza się wprowadzania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej i równej 1000 m2.
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od planowanej linii rozgraniczającej ulicy Targowej, jak naniesiono na rysunku planu,
   2) wprowadza się zakaz zabudowy i nasadzania zieleni wysokiej w pasach o szerokości minimum 5 m od działki rzeki Ner, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3I.
   3) zaleca się utworzenie parkingu strategicznego ogólnodostępnego, kilkukondygnacyjnego.

Teren 3I.

Scharakteryzowany jest w **§** 17 uchwały**.**

Teren 5ZP.

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zieleń publiczna parkowa urządzona.
2. Zakazuje się wprowadzania obiektów kubaturowych.

Teren 6Mj

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura obsługi itp.
2. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Targowej i ulicy Strumykowej i Słowackiego (dot. Budynków nr 28, 30, 32).

Teren 7KS.

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa garażowa.
2. Przewiduje się wprowadzenie izolacji wzrokowej od strony terenów publicznych – ulic, w formie zieleni izolacyjnej

Teren 8U, obecnie targowisko miejskie.

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostają usługi handlu detalicznego, dopuszcza się usługi z zakresu gastronomii.
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,
   2) należy wprowadzić zieleń izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych.

Teren 9U.

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowym przeznaczeniem są usługi handlu i gastronomii oraz rekreacji.
   2) dopuszcza się inne rodzaje działalności gospodarczej, głównie związane z obsługą targowiska miejskiego, nie dopuszcza się wprowadzania funkcji mieszkaniowej.
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu naniesionym na rysunku planu:
      - 4,5 .m od granicy działki Neru oznaczonej symbolem 10 W.

- od 2 do 5 m od linii rozgraniczającej ulicy Ogrodowej ,

3) dopuszcza się wymianę obiektu lub jego nadbudowę do wysokości 2 kondygnacji,

4) nie dopuszcza się powiększania powierzchni zabudowy,

5) obsługa komunikacyjna ruchu kołowego - od ulicy Ogrodowej.

Teren 10 W

Scharakteryzowany jest w **§** 17 uchwały**.**

Teren 11 KS,U.

1. Podstawowym przeznaczeniem jest obsługa komunikacji samochodowej i usługi .
2. Warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - od terenu Neru oznaczonego symbolem 10W – 10 m,
      - od linii rozgraniczającej ulicy Targowej -10m,
   2) zaleca się sytuowanie obiektów obsługujących ruch pieszy w nawiązaniu do głównych ciągów pieszych,
   3) wysokość budynków – parterowe,
   4) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć udział zieleni ozdobnej,
   5) główny kierunek obsługi komunikacyjnej samochodowej – od ulicy Targowej. Obsługa komunikacyjna wnętrza terenu będzie się odbywać od dróg wewnętrznych dostosowanych do charakteru i wielkości ruchu w zależności od potrzeb inwestorów.
   6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami **§** 16 uchwały.

Teren 12 U.

1.Przeznaczenie:
   1) podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa,
   2) dopuszcza się udział powierzchni mieszkalnej na drugiej kondygnacji i ewentualnie na poddaszu, udział powierzchni mieszkalnej nie może przekroczyć 50%.

2.Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) ustala się następujące linie zabudowy o przebiegu ukazanym na rysunku planu:
      a) obowiązującą w odległości 5 m od linii rozgraniczającej od ul. Ogrodowej,
      b) nieprzekraczalną w odległości 10 m od granicy działki Neru,
      c) nieprzekraczalną w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ul. Kolejowej.
   2) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć udział zieleni ozdobnej,
   3) obsługa ruchu kołowego – od ulicy Kolejowej.

Teren 13 U,M.

1. Przeznaczenie.
   1) podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa mieszkaniowa i usługi z zakresu handlu i gastronomii,
   2) dopuszcza się inne nieuciążliwe usługi.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od granicy ciągu pieszo- rowerowego oznaczonego symbolem KXR, o przebiegu naniesionym na rysunku planu.
   2) dopuszcza się zwiększenie udziału powierzchni zabudowanej jedynie na terenie działki nr 884,
   2) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej i wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów,
   3) obejmuje się ochroną obiekt zabytkowy – dom ul. Kolejowa 2.

Teren 14 U.

1. Przeznaczenie:
   1) podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne , rzemiosło i drobna wytwórczość.
   2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właścicieli.
2 Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - od linii rozgraniczającej ulicy Targowej -10m,
      - od granicy obszaru kolejowego - 10 m, ale nie mniej niż 20 m od osi najbliższego toru kolejowego,

   2) od strony terenów mieszkaniowych przy ul. Poziomkowej i zabudowy wielorodzinnej przy ul. Malińskiej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.
   3) obsługa komunikacyjna – od ulicy Targowej i od projektowanego ciągu pieszo – jezdnego KPJ.
4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zgodnie z ustaleniami **§** 17 uchwały.

Teren 15 MW.

1. Podstawowym przeznaczeniem pozostaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2.. Ustala się warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) zaleca się powiększenie terenu tej zabudowy poprzez dołączenie części działki nr 899,
   2) planuje się wzbogacenie zagospodarowania poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej i wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów.

ROZDZIAŁ V.
Ustalenia końcowe

§ 19

Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa dotyczące ulicy Słowackiego na jej odcinku od ul. Targowej do Ogrodowej - Uchwała nr XLI/319/2002 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 20 czerwca 2002, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 114 poz. 3186.

§ 20

Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wypadku jej zbywania w następującej wysokości:

1. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych – 1%.
2. Dla terenów budownictwa mieszkaniowego o symbolach Mj i MW – 10%.
3. Dla terenów usługowo-mieszkaniowych o symbolu M,U - 20%,
4. Dla terenów działalności gospodarczej o symbolu DZG – 25%.

5. Dla terenów usług komercyjnych o symbolach U – 30%.

§ 21

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 22

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