Uchwała Nr VI/33/2007
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 22 marca 2007 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Zbiornik Zawidowice-Zawady” dla części wsi Zawidowice i Zawady gmina Pleszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze 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 ze zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 7 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 112, poz. 1266 ze zmianami) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego„Zbiornik Zawidowice-Zawady" dla części wsi Zawidowice i Zawady gmina Pleszew - zwany dalej planem - obejmuje część terenów wsi Zawady i Zawidowice gmina Pleszew, przyległych do drogi gminnej nr 35 i rzeki Ner,

2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 maja 2000 r.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest wyznaczenie terenów na cele zbiornika retencyjnego na rzece Ner i związanych z nim funkcji, głównie rekreacyjno-turystycznej, a także mieszkaniowej, usługowej i innych nieuciążliwych.

2. Ustalenia planu obejmują:

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 a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
3/ tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
4/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
5/ 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,
6/ zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
7/ szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego zagospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
8/ tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów,
9/ stawki procentowe służące określeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz inne warunki i zasady w zależności od potrzeb.

3. Następujące grunty położone w granicach planu są objęte zgodami na zmianę przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskanymi w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a/ działka nr ewid. 31/2 w części o powierzchni 0,49 ha - położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem "UTL",
b/ istniejąca droga polna - biegnąca wzdłuż terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami "2MR/UC" i "ITO".

4. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w §. 2 ust. 3, adoptuje się w planie.

§ 3. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów:

1/ teren zbiornika wodnego oznaczony na rysunku planu symbolem **„WRT"**,
2/ tereny innych wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **„W"**,
3/ teren urządzeń wodnych oznaczony na rysunku planu symbolem **„ ITW"**,
4/ tereny dróg publicznych i urządzeń związanych z obsługa i ochroną dróg oznaczone na rysunku planu symb. **„KZ"**, **„KL"** i **„ KD"**,
5/ tereny dróg dla ruchu pieszego i rowerowego oznaczone na rysunku planu symbolem **„ KP"**,
6/ tereny turystyki i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **„ UT"**,
7/ tereny turystyki i agroturystyki oznaczone na rysunku planu symbolem **„ UT/AT"**,
8/ tereny letniskowe oznaczone na rysunku planu symbolem **„ UTL"**,
9/ tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **„ UC"**,
10/ tereny mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **„MNU"**,
11/ tereny budownictwa zagrodowego oznaczone na rysunku planu symbolem **„ MR/UC"**,
12/ teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **„ ITO"**,
13/ tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem **„ RL"**,
14/ tereny gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **„RZ"**,
15/ tereny gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **„RP"**,

16/ tereny gruntów rolnych i zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem **„RP,RL”.**

2. Przedmiotem planu są lokalizacje następujących sieci uzbrojenia terenu:

1/ wodociąg oznaczony na rysunku planu symbolem **„Kw”**,
2/ kolektor grawitacyjny ścieków deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem **„Kd”**,
3/ kolektor ciśnieniowy ścieków deszczowych oznaczony na rysunku planu symbolem **„Kdc”**,
4/ kolektor grawitacyjny ścieków sanitarnych oznaczony na rysunku planu symbolem **„Ks”**,
5/ kolektor ciśnieniowy ścieków sanitarnych oznaczony na rysunku planu symbolem **„Ksc”**,
6/ separatory i przepompownie ścieków oznaczone na rysunku planu symbolami **„ IKs”** i **„ IKd”.**
7/ stacja transformatorowa oznaczona na rysunku planu symbolem **„IEe”**,

§ 4.1 Następujące ustalenia graficzne rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1/ granice opracowania planu,
2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
3/ linie rozgraniczające tereny o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2,
4/ linie zabudowy obowiązujące,
5/ linie zabudowy nieprzekraczalne,
6/ zwymiarowane odległości:
a/ w liniach rozgraniczających,
b/ linii zabudowy od linii rozgraniczających.
2. Dopuszcza się wprowadzenie zmian w podziałach liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust.1 pkt. 3 - jeżeli została ustalona minimalna długość frontu działki lub powierzchnia działki - jednak takie zmiany nie mogą zwiększyć liczby działek na danym terenie.
3. W odniesieniu do ustaleń graficznych rysunku planu dotyczących:
1/ tras kolektorów grawitacyjnej kanalizacji deszczowej,
2/ tras kolektorów ciśnieniowej kanalizacji deszczowej,
3/ tras kolektorów grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej,
4/ tras kolektorów ciśnieniowej kanalizacji sanitarnej,
5/ lokalizacji przepompowni ścieków i separatorów,
dopuszcza się możliwość zmian ale wyłącznie w przypadkach, o których mowa w ust. 4.
4. Dopuszcza się wprowadzenie zmian w ustaleniach, o których mowa w ust. 3, jeżeli będą one uzasadnione:
1/ rozwiązaniami technicznymi uwzględniającymi istniejące uwarunkowania gruntowo-wodne,
2/ zastosowaniem innych, proekologicznych, rozwiązań technologicznych,

§ 5.1. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały 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 50% 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, które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
4/ powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, nie zabudowaną, i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią,
5/ usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu lub budynku,
6/ usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi typu: handel, gastronomia, rzemiosło usługowe itp. realizowane przez prywatnych inwestorów na własny koszt,
7/ drugorzędnym układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć ulice wewnętrzne lub ciągi pieszo – jezdne obsługujące pojedyncze inwestycje realizowane na własny koszt inwestorów,
8/ powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki pod budynkami, tarasami, zewnętrznymi schodami, pochylniami, zadaszeniami, utwardzonymi placami, jezdniami i chodnikami,
9/ linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej najbliżej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy: balkony, wykusze, przybudówki i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 1,5m,
10/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania obiektu budowlanego w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej w rozumieniu definicji zawartej w pkt. 3,
11/ istniejących elementach lub istniejącym stanie zagospodarowania (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w.w. w dniu wejścia w życie planu,

12/ ściekach - należy przez to rozumieć wody zużyte do celów bytowych i gospodarczych, ciekłe odchody zwierzęce, wody pochodzące z opadów atmosferycznych i powstające w efekcie wykonywania czynności eksploatacyjnych i porządkowych, jak: zmywanie placów manewrowych, składowych, dróg i podjazdów,
13/ proekologicznych rozwiązaniach technologicznych - należy przez to rozumieć technologie odpowiadające warunkom ustalonym w przepisach szczególnych, odrębnych i Polskich Normach.
14/ infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć:
a/ linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
b/ przewody kanalizacyjne i urządzenia nie służące do odwodnienia drogi, gazowe, ciepłownicze i wodociągowe,
c/ urządzenia wodnych melioracji,
d/ urządzenia specjalnego przeznaczenia,
e/ ciągi transportowe.
15/ obiektach stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, które w sytuacjach nadzwyczajnych lub awaryjnych mogą być źródłem niekontrolowanej emisji substancji szkodliwych wprowadzanych do gruntów, wód i powietrza.
16/ zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć wspólną działalność inwestycyjną inwestorów przeprowadzoną zgodnie z opracowaną na ich koszt i zatwierdzoną kompleksową koncepcją zagospodarowania całego terenu, łącznie z elementami infrastruktury technicznej.
17/ przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
2. Skróty użyte w tekście uchwały:
1/ symb. – oznacza symbol,
2/ m^2 p. u. – oznacza m^2 powierzchni użytkowej,
3/ m.n.p.m. – oznacza wysokość bezwzględną (w m),

Rozdział **2**
Ogólne zasady zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 6.1. Ustala się:
1/ zasadę utrzymania i ochrony istniejącej zieleni oraz powiększenia jej zasobów w ramach zagospodarowywania nowych terenów,
2/ oddanie do użytku zbiornika wodnego po zbudowaniu i uruchomieniu infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniem ściekami sanitarnymi, deszczowymi i odpadami.

2. Nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających uciążliwości wywołane w okresie budowy, w okresie prowadzonej działalności gospodarczej i po ewentualnym jej zaniechaniu oraz w sytuacjach awaryjnych, do wielkości nie przekraczających poziomu określonego w planie, przepisami szczególnymi, odrębnymi i Polskimi Normami.

3. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 2 zalicza się:
1/ transport odpadów i materiałów niebezpiecznych,
2/ zanieczyszczenie gruntu i wód,
3/ zanieczyszczenie powietrza (dymy, gazy, pyły),
4/ hałas (drgania, wibracje),
5/ zagrożenie wybuchowe i pożarowe.

4. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu a tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej.

5. Przy zabudowie na gruntach o wysokiej klasie bonitacyjnej nakazuje się zdjęcie wierzchniej warstwy gleby w celu wykorzystania dla celów rekultywacji obszarów zdegradowanych.

§ 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **„MNU", „UT/AT"** i **„UTL"** dopuszczalne poziomy hałasu powodowanego przez drogi oraz pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu (rozumianego jako równoważny poziom dźwięku A określony w decybelach dB) – definiują przepisy szczególne.

§ 8. Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
1/ obowiązek dokonania uzgodnienia dokumentacji projektowych w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych,
2/ zapewnienie realizowanym obiektom budowlanym dostatecznej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polskimi Normami.

§ 9. Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:

1. Zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych - włącznie z oczyszczonymi - do zbiornika wodnego.

2. Przystąpienie do użytkowania terenów - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3 i 4 - po zbudowaniu i uruchomieniu systemu oczyszczalni ścieków z kolektorami ściekowymi.

3. Do czasu wybudowania kolektora ścieków sanitarnych - na terenach oznaczonych symbolami „UT/AT", „UTL", „MNU", „MR/UC" i „UC" - dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiornikach i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków w Pleszewie, przez wyspecjalizowaną firmę.

4. Rozwiązania dotyczące gospodarki ściekami, o których mowa w ust. 3, mogą być stosowane do końca 2016 roku. Po tym okresie będzie obowiązywał rygor odprowadzania ścieków do oczyszczalni.

5. Usuwanie odpadów - wytwarzanych w wyniku bytowania lub prowadzonej działalności gospodarczej - przez wyspecjalizowanych odbiorców odpadów, na koszt właścicieli nieruchomości, na których te odpady są wytwarzane.

6. Dopuszczalność lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska – z zastrzeżeniem ustaleń ust.6 - nie bliżej niż 100 m licząc od rzędnej 101,50 m.n.p.m.

7. Całkowity zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na terenach położonych poniżej zapory, oznaczonych na rysunku planu symbolami „1- 4 RZ".

8. Przebudowę istniejącej sieci drenarskiej lub przywrócenie do stanu pierwotnego w przypadku jej uszkodzenia, przy czym:

1/ obowiązek ten spoczywa na właścicielach nieruchomości,

2/ projekt budowlany przebudowy sieci, o której mowa w pkt. 1, należy uzgodnić z administratorem oraz właściwym rejonowym oddziałem zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

§ 10. Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

1/ wytwarzanie energii cieplnej dla celów ogrzewczych i technologicznych w obiektach budowlanych związanych z działalnością produkcyjną lub usługową, na bazie prądu elektrycznego, paliw płynnych i gazu,

2/ wyposażenie budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt. 3, w instalacje centralnego ogrzewania lub innego rodzaju urządzenia ogrzewcze, nie będące piecami pokojowymi i trzonami kuchennymi,

3/ dopuszczalność dalszej eksploatacji pieców pokojowych i trzonów kuchennych na paliwo stałe, aż do ich technicznego zużycia a znajdujących się w istniejących budynkach mieszkalnych, liczących do 3 kondygnacji włącznie.

§ 11.1. Istniejące pozostałości zagrody młyńskiej w Zawadach oraz zespołu dworskiego i młyna w Zawidowicach są objęte ochroną konserwatorską w zakresie ustalonym ustawą o ochronie dóbr kultury.

2. Zagospodarowanie terenów dla ustalonych planem funkcji:

1/ jest uwarunkowane dokonaniem rozpoznania archeologicznego,

2/ obowiązek powiadomienia właściwej Służby Ochrony Zabytków o zamiarze przystąpienia do zagospodarowania, o którym wyżej mowa , spoczywa na właścicielu terenu.

Rozdział 3
Zagospodarowanie i użytkowanie terenów

§ 12.1. Dla obsługi zagospodarowanych i przeznaczonych do zainwestowania terenów ustala się następujące klasy dróg:

1/ drogi publiczne - istniejąca droga gminna i projektowane – tereny oznaczone symbolem „KZ" i „KL" ,

2/ drogi drugorzędnego układu komunikacyjnego - dojazdowe istniejące i projektowane – tereny oznaczone symbolem „KD".

2. Ustala się przebiegi dróg, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości w liniach rozgraniczających:

1/ dla terenów oznaczonych symbolem „KZ": 15,0 m,

2/ dla terenów oznaczonych symbolem „KL": 10,5 m,

3/ dla terenów oznaczonych symbolem „KD": a/12,0 m dla „1 KD" i 8,0 m dla „2 KD"
b/ wyznaczonych istniejącymi granicami działek ewidencyjnych dla „3 KD"

§ 13. Ustala się następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych łącznie:

1/ dla usług minimum - 4 stanowiska /100 m^2 p.u.,

2/ dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 stanowiska / 1 mieszkanie.

§ 14. Ustala się następujące zasady dla ruchu rowerowego:

1/ prowadzenie ruchu rowerowego odbywać się będzie na wydzielonych ciągach pieszo - rowerowych,

2/ układ podstawowych ścieżek rowerowych oznaczony jest na rysunku planu.

§ 15.1 Ustala się jako zasadę obsługi w zakresie energii elektrycznej rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Zasilanie odbiorców z układu wiejskiej sieci kablowej średniego i niskiego napięcia.

3. Budowa i przebudowa sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych przez właściwy zakład energetyczny.

4. Budowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg.

5. Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach zabudowy mieszkaniowej i terenów usług.

6. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

7. Strefy ochronne dla linii napowietrznych 15 kV o szerokości 12m (6m od osi linii) do czasu ich zamiany na kablowe.

§ 16.1 Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych:

1/ z istniejącego wodociągu we wsi Zawidowice,
2/ lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg oraz głównych ciągów komunikacji pieszej,
3/ rozbudowa wodociągów rozbiorczych w układzie wielopierścieniowym w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dyspozytora sieci.

2. Ustala się spełnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej i Polskich Norm przy projektowaniu:

1/ rozbudowy sieci wodociągowej,
2/ zapory wodnej z uwzględnieniem dojazdu i punktu czerpania wody do celów gaśniczych

§ 17. 1. Ustala się dwa sposoby odprowadzania ścieków deszczowych:

1/ kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową ze zlewni nr 1 obejmującej tereny przyległe do zbiornika,
2/ kanalizacją grawitacyjną ze zlewni nr 2 obejmującej pozostałe tereny, oddalone od zbiornika

2. Przyłączenie nieruchomości do kanalizacji, o których mowa w ust.1, jest uwarunkowane podczyszczeniem ścieków na terenie ich wytworzenia, do parametrów uzgodnionych z właścicielem odbiornika

3. Kolektory kanalizacji, o których mowa w ust.1 należy, w uzgodnieniu z właścicielem odbiornika, wyposażyć w separatory.

4. Jako odbiornik podczyszczonych ścieków deszczowych wyznacza się rzekę Ner.

§ 18. 1 Ustala się dwa sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych:

1/ kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową ze zlewni nr 1 obejmującej tereny przyległe do zbiornika,
2/ kanalizacją grawitacyjną ze zlewni nr 2 obejmującej pozostałe tereny, oddalone od zbiornika.

2. Ścieki sanitarne należy odprowadzić do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem „ITO”.

3. Jako odbiornik podczyszczonych ścieków sanitarnych wyznacza się rzekę Ner.

§ 19. Ustala się następujące zasady gospodarowania energią cieplną:

1. Wytwarzanie energii cieplnej dla celów bytowych, ogrzewczych i technologicznych w obiektach budowlanych - przeznaczonych dla działalności gospodarczej, produkcyjnej lub usługowej - we wbudowanych lokalnych źródłach, na bazie paliw lub nośników ekologicznych:

1/ gazu sieciowego,
2/ gazu bezprzewodowego,
3/ oleju opałowego nisko-siarkowego,
4/ energii elektrycznej.

2. Wytwarzanie energii cieplnej dla celów bytowych i ogrzewczych w budynkach mieszkalnych i letniskowych we wbudowanych lokalnych źródłach, na bazie paliw lub nośników ekologicznych, o których mowa w ust.1, z zastrzeżeniami o których mowa w § 10 pkt. 2 i 3.

§ 20. Ustala się w zakresie telekomunikacji:

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
2. Możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.

§ 21. 1. Dla obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych obowiązuje ogólna zasada ukształtowania form architektonicznych (w tym urbanistyki) dostosowanych do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

2. Dla budynków ustala się wysokość maksymalną 2 kondygnacje z zastrzeżeniem ustaleń ust.3 i 4.

3. Dopuszcza się wysokość 3 kondygnacji, jeżeli trzecia kondygnacja znajduje się na poddaszu.

4. Dla budynków o funkcjach uzasadniających rozwiązania jednokondygnacyjne jak np. magazyny sprzętu pływającego ustala się zasadę podporządkowania gabarytów proekologicznym technologicznym rozwiązaniom.

Rozdział 4
Szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„WRT" – TEREN ZBIORNIKA WODNEGO** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	wody otwarte o funkcjach rolniczych i turystyczno-wypoczynkowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:	obiekty budowlane niezbędne dla eksploatacji zbiornika
3. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	
1/ podstawowe wielkości:	a/ rzędna piętrzenia wody – 100 m.n.p.m., b/ orientacyjna powierzchnia zalewu – 8 ha.
2/ ograniczenia:	a/ oddanie do użytku zbiornika wodnego po zbudowaniu i uruchomieniu infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla zabezpieczenia zbiornika przed zanieczyszczeniem ściekami sanitarnymi, deszczowymi i odpadami, b/ zakaz używania motorowego sprzętu pływającego z wyjątkiem niezbędnego dla technicznych i porządkowych celów, c/ wolne od zabudowy (z wyjątkiem obiektów technicznych związanych z eksploatacją zbiornika) strefy ciągnące się wzdłuż północno-zachodniego brzegu zbiornika o szerokości 50 m i 30 m.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„ ITW - TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH"** ustala się jako przeznaczenie podstawowe zaporę ziemną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1: 1/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych dla funkcjonowania zbiornika wodnego i zapory, 2/ dopuszcza się zbudowanie stanowiska do czerpania wody dla straży pożarnej na wypadek dużego pożaru.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **„1 W", „2W", „3W" - TERENY WÓD OTWARTYCH"** zachowuje się ich dotychczasową funkcję otwartych cieków wodnych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„1 KZ - TERENY DRÓG I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ I OCHRONĄ DRÓG"** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	pod modernizacje istniejącej drogi gminnej w celu przystosowania dla funkcji ulicy gminnej zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:	komunikacja piesza
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	infrastruktura techniczna
4. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	1/ dopuszczalność poszerzenia istniejącego pasa drogowego do 15 m w liniach rozgraniczających, 2/ dopuszczalność urządzenia zatok postojowych z równoległymi miejscami postojowymi o szerokości 2,5 m, po jednej stronie jezdni.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„1 KL - TERENY DRÓG I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ I OCHRONĄ DRÓG"** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	pod modernizację istniejącej drogi w celu przystosowania dla

	funkcji ulicy gminnej lokalnej
2. Przeznaczenie uzupełniające:	komunikacja piesza i rowerowa
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	infrastruktura techniczna
4. Podstawowe wielkości:	1/ szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,5 m, 2/ szerokość jezdni – 6 m
5. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	1/ chodnik o szerokości 2 m wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi symb. „UTL", „1 UC", „1 RP" i „2 RP", 2/ jezdnia dwupasmowa o szerokości 6,0 m, 3/ dwukierunkowa ścieżka rowerowa o szerokości – 2,5 m wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symb. „1 RL"

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„2 KL - TERENY DRÓG I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ I OCHRONĄ DRÓG"** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	pod modernizację istniejącej drogi w celu przystosowania dla funkcji ulicy gminnej lokalnej
2. Przeznaczenie uzupełniające:	komunikacja piesza i rowerowa
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	infrastruktura techniczna
4. Podstawowe wielkości:	szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,5 m,
5. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	1/ chodnik o szerokości 2 m wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi symb. „UTL", „3 MNU", i „4 MNU" , 2/ jezdnia dwupasmowa o szerokości 6,0 m, 3/ dwukierunkowa ścieżka rowerowa o szerokości – 2,5 m wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symb. „RL" (granica opracowania planu).

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1 KD" - TERENY DRÓG I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ I OCHRONĄ DRÓG" ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	droga publiczna dla lokalnej komunikacji samochodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:	komunikacja piesza
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	infrastruktura techniczna
4. Podstawowe wielkości:	szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12 m,
5. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	1/ chodnik o szerokości 1,5 m wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi symb. „3 MR/UC", „ITO" i „3 RP", 2/miejsca postojowe równoległe o szerokości 2,5 m, 3/ jezdnia o szerokości 6 m, 4/ trawnik o szerokości 2 m lub chodnik o szerokości 1,5 m i pas bezpieczeństwa o szerokości 0,5 m wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symb. „2 MR/UC"

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „2 KD" - TERENY DRÓG I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ I OCHRONĄ DRÓG" ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	pod budowę ulicy gminnej dojazdowej
2. Przeznaczenie uzupełniające:	infrastruktura techniczna
3. Podstawowe wielkości:	1/ szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8 m, 2/ szerokość jezdni – 5 m
4. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	zakaz parkowania samochodów na jezdni.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „3 KD" - TERENY DRÓG I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ I OCHRONĄ DRÓG" ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	zachowanie istniejącej ulicy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniajace:	infrastruktura techniczna
3. Podstawowe wielkości:	1/ szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wyznaczonych istniejącymi granicami działek ewidencyjnych, 2/ szerokość jezdni – 5 m.
4. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	zakaz parkowania samochodów na jezdni.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„1KP – TEREN DROGI DLA RUCHU PIESZEGO”** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	pod budowę ulicy dla spowolnionego ruchu samochodowego, komunikacji pieszej i rowerowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zieleń dekoracyjna i infrastruktura techniczna
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych i pojazdów dostawczych
4. Dostępność komunikacyjna:	z terenu oznaczonego symbolem „ 2 KL”
5. Podstawowe wielkości:	szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m,
6. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	1/ szerokość terenu = 10 m, 2/ pieszo-jezdnia o szerokości 5 m, 3/ stanowiska postojowe prostopadłe o głębokości 4,6 m

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„2KP – TEREN DROGI DLA RUCHU PIESZEGO”** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	modernizacja istniejącej drogi gruntowej w celu przystosowania dla komunikacji pieszej i rowerowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zieleń dekoracyjna
3. Dostępność komunikacyjna:	z terenów oznaczonych symbolami „ 1 KP” i „5 RZ”
4. Podstawowe wielkości:	szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych istniejącymi granicami działek ewidencyjnych
5. Warunki zagospodarowania i użytkowania:	1/ chodnik o szerokości minimum 2,25 m, 2/ ścieżka rowerowa dla ruchu dwukierunkowego o szerokości 2,5m

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„UT - TERENY TURYSTYKI I REKREACJI”** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:	plaża i terenowe urządzenia turystyczne.	
2. Przeznaczenie uzupełniające:	obiekty budowlane o funkcji higieniczno-sanitarnej, mała architektura	
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty budowlane o funkcjach: handlowych i usługowych zgodnych z oczekiwaniami konsumentów przebywających na plaży, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5, pkt. 1, lit. a.	
4. Dostępność komunikacyjna:	z terenów oznaczonych symbolami „ 1 KP”	
5. Warunki zagospodarowania i użytkowania:		
1/ Obiekty budowlane:	a/ zakaz realizacji obiektów budowlanych o funkcji innej niż dopuszczona w ust. 3, b/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3 m od rzędnej 101,50 m.n.p.m., c/ lokalizacje uwzględniające poziomy lustra wody: normalny tj. 100,00 m.n.p.m. i alarmowy tj. 101,50 m.n.p.m.	
2/ Infrastruktura techniczna:	a/ możliwość zasilania obiektów budowlanych i urządzeń w energię elektryczną, wodę i kanalizację sanitarną oraz odprowadzenia do sieci ścieków deszczowych, z zastrzeżeniem ustaleń pod lit. b, b/ warunkiem użytkowania sieci, o których wyżej mowa jest ich zbudowanie	
3/ Powierzchnia biologicznie czynna:		75 % powierzchni całego terenu
4/ Ogrodzenie:		zakaz odgradzania plaży od zbiornika

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **„UT/AT” - TERENY TURYSTYKI I AGROTURYSTYKI”** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe	obiekty o funkcji związanej z obsługą turystyki i agroturystyki	
2. Przeznaczenie uzupełniające	zieleń	
3. Przeznaczenie dopuszczalne	inne usługi komercyjne z wyłączeniem uciążliwych	
4. Dostępność komunikacyjna	z terenów oznaczonych symbolami „1 KL” i „1 KP”	
5. Zasady parkowania	na terenie własnym działki - minimalna liczba miejsc postojowych – 4 /100 m^2 p.u.	
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:		
1/ Powierzchnia biologicznie czynna		minimalnie 50 % .
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi		maksymalnie 40%.

3/ Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje + poddasze
4/ Przekrycie budynków	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°
5/ Ogrodzenia	ażurowe o wysokości do 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową.
6/ Infrastruktura techniczna:	1/ podłączenie do infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14, 15, § 16 ust.1 pkt 1 ust. 2 – 4, § 17 ust.1 pkt 1 ust.2 – 3, § 18, 19, 2/ lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV na własnym terenie z zachowaniem warunków określonych przez właściwy zakład energetyczny.
7. Zasady kształtowania przestrzeni:	teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„UTL - TERENY LETNISKOWE”** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe	zabudowa letniskowa
2. Przeznaczenie uzupełniające	budynki garażowe, zieleń przydomowa o charakterze ozdobnym
3. Dostępność kmunikacyjna	z terenu drogi publicznej oznaczonego symb. „1 KL” „2 KL”
4. Formy parkowania	parkowanie pojazdów w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnym działki.
5. Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 75 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 15%.
3/ Podstawowe wielkości dla działki budowlanej:	a/ powierzchnia minimum 1000 m^2, b/ długość frontu działki minimum 30 m
4/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ 2 kondygnacje z użytkowym poddaszem – budynki mieszkalne, b/ 1 kondygnacja – zabudowa towarzysząca.
5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 45°
6/ Zasady kształtowania przestrzeni:	teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
7/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symb. „1 KL” i „2 KL” oraz 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających
8/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **„1UC” - TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH** plan ustala:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	usługi komercyjne
2. Przeznaczenie dopuszczalne:	sanitariaty publiczne.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 20 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 40%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje.
4/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem „1KL”.
5/ Formy parkowania:	parkowanie pojazdów na własnym terenie.
6/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symb. „1 KL” oraz 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających.
7/ Ogrodzenia:	zakaz ogrodzenia terenu – teren ogólnodostępny.
8/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20.
4. Zasady kształtowania przestrzeni:	istniejąca linia elektroenergetyczna SN-15kV wymaga zachowania bezpiecznych (ustalonych obowiązującymi przepisami) odległości do projektowanej zabudowy.

§ 37 .Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **„2UC" - TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH** plan ustala:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	usługi komercyjne z wyjątkiem uciążliwego handlu hurtowego.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:	sanitariaty publiczne.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 20 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi	maksymalnie 50%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy	1 kondygnacja.
4/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem „KZ" .
5/ Formy parkowania:	parkowanie pojazdów na własnym terenie.
6/ Linia zabudowy:	nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami: drogi publicznej oznaczonym symbolem „KZ" oraz 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających
7/ Ogrodzenia:	zakaz ogrodzenia terenu – teren ogólnodostępny.
8/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
4. Zasady kształtowania przestrzeni:	usytuowanie funkcji usługowych w wolnostojących budynkach i jako wbudowanych lokali.

§ 38. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„1 MNU" - TERENY MIESZKALNICTWA I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG "** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa towarzysząca o funkcji gospodarczej, garaże, ogrody przydomowe.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty budowlane o funkcji nieuciążliwych usług.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 60 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 20%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynki mieszkalne – 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca –1 kondygnacja.
4/ Podstawowe wielkości działki budowlanej:	a/ minimalna powierzchnia - 1700 m^2, b/ minimalna długość frontu - 27 m.
5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
6/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drugorzędnego układu komunikacyjnego oznaczonego symbolem „3 KD".
7/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w § 13.
8/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drugorzędnego układu komunikacyjnego.
9/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
10/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust2, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
5. Zasady kształtowania przestrzeni:	1/ adaptacja istniejących obiektów budowlanych z prawem do przebudowy, 2/ możliwość wtórnego podziału terenu w celu zoptymalizowania warunków zagospodarowania, z zastrzeżeniem zachowania wielkości minimalnych ustalonych w ust.4 pkt. 4

§ 39. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„2 MNU" - TERENY MIESZKALNICTWA**

I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG ” ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa towarzysząca o funkcji gospodarczej, garaże, ogrody przydomowe.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty budowlane o funkcji nieuciążliwych usług.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 60 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 20%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynki mieszkalne – 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca –1 kondygnacja.
4/ Podstawowe wielkości działki budowlanej:	a/ minimalna powierzchnia - 1800 m^2, b/ minimalna długość frontu - 30 m.
5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
6/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drugorzędnego układu komunikacyjnego oznaczonego symbolem „3 KD”.
7/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w § 13.
8/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drugorzędnego układu komunikacyjnego.
9/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
10/ Infrastruktura techniczna:	Podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust2, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
5. Zasady kształtowania przestrzeni:	1/ adaptacja istniejących obiektów budowlanych z prawem do przebudowy, 2/ możliwość wtórnego podziału terenu w celu zoptymalizowania warunków zagospodarowania, z zastrzeżeniem zachowania wielkości minimalnych ustalonych w ust.4 pkt. 4 .

§ 40. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„3 MNU” - TERENY MIESZKALNICTWA I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG ”** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa towarzysząca o funkcji gospodarczej, garaże, ogrody przydomowe.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty budowlane o funkcji usług komercyjnych.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 60 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 20%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynki mieszkalne – 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca –1 kondygnacja.
4/ Podstawowe wielkości działki budowlanej:	a/ minimalna powierzchnia - 1600 m^2, b/ minimalna długość frontu - 28 m.
5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
6/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drugorzędnego układu komunikacyjnego oznaczonego symbolem „2 KD”
7/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w § 13.
8/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symb. „2 KL” i „2 KD” oraz 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających
9/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.

10/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
5. Zasady kształtowania przestrzeni:	1/ adaptacja istniejących obiektów budowlanych z prawem do przebudowy, 2/ możliwość wtórnego podziału terenu w celu zoptymalizowania warunków zagospodarowania, z zastrzeżeniem zachowania wielkości minimalnych ustalonych w ust.4 pkt. 4

§ 41. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„4 MNU" - TERENY MIESZKALNICTWA I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG "** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa towarzysząca o funkcji gospodarczej, garaże, ogrody przydomowe.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty budowlane o funkcji nieuciążliwych usług.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 60 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 20%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynki mieszkalne – 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca –1 kondygnacja.
4/ Podstawowe wielkości działki budowlanej:	a/ minimalna powierzchnia - 1800 m^2, b/ minimalna długość frontu - 30 m.
5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
6/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem „KZ" oraz terenów drugorzędnego układu komunikacyjnego oznaczonych symbolami „2 Kl" i „2KD".
7/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w § 13.
8/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonego symb. „KZ" oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symb. „2 KL" i „2 KD".
9/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
10/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20.
5. Zasady kształtowania przestrzeni:	możliwość łączenia istniejących działek w celu zoptymalizowania warunków ich zagospodarowania.

§ 42. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **„5 MNU" - TERENY MIESZKALNICTWA I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG "** ustala się:	
1. Przeznaczenie podstawowe:	a/ zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym z zastrzeżeniem ustaleń pod lit. b/ i ust. 5, b/ dopuszczalność realizacji zabudowy bliźniaczej jako alternatywy
2. Przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa towarzysząca o funkcji gospodarczej, garaże, ogrody przydomowe.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty budowlane o funkcji nieuciążliwych usług.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 60 %.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 20%.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynki mieszkalne – 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca –1 kondygnacja.
4/ Podstawowe wielkości działki budowlanej:	a/ minimalna powierzchnia - 900 m^2, b/ minimalna długość frontu - 20 m.

5/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
6/ Dostępność komunikacyjna:	z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem „KZ”
7/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w § 13.
8/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonym na rysunku planu symb. „KZ” i 4,0 m z terenem oznaczonym na rysunku planu symb. „2UC”.
9/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
10/ Infrastruktura techniczna:	Podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
5. Zasady kształtowania przestrzeni:	możliwość podziału terenu na dwie działki budowlane i realizacji zabudowy mieszkalnej bliźniaczej.

§ 43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **„1 MR/UC” - TERENY BUDOWNICTWA ZAGRODOWEGO”** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:	realizacja i użytkowanie obiektów budowlanych niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego
2. Przeznaczenie dopuszczalne:	usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 50 % powierzchni terenu.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi:	maksymalnie 40% powierzchni terenu.
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ budynki mieszkalne – 2 kondygnacje, b/ zabudowa towarzysząca –1 kondygnacja.
4/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
5/ Dostępność komunikacyjna:	z drogi publicznej oznaczonej symbolem „KZ”.
6/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w § 13.
7/ Linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonym na rysunku planu symb. „KZ”, w odległości 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających
8/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
9/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20.
4. Zasady kształtowania przestrzeni:	1/ adaptacja istniejących obiektów budowlanych z prawem do przebudowy, 2/ dopuszczalność realizacji kolektorów kanalizacji sanitarnej i sieci wodnej – w pasmie terenu wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem „2 UC” 3/ możliwość łączenia istniejących działek w celu zoptymalizowania warunków ich zagospodarowania,

Zgodnie z § 44 cyt. uchwały, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**2 MR/UC**” plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:	realizacja i użytkowanie obiektów budowlanych niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego
2. Przeznaczenie dopuszczalne:	usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
1/ Powierzchnia biologicznie czynna:	minimalnie 50 % powierzchni terenu.
2/ Powierzchnia zabudowana obiektami	maksymalnie 40% powierzchni terenu.

kubaturowymi:	
3/ Maksymalna wysokość zabudowy:	a/ 2 kondygnacje – budynki mieszkalne b/ 1 kondygnacja – zabudowa towarzysząca.
4/ Przekrycie budynków:	dachy o kącie nachylenia od 30° do 45°'
5/ Dostępność komunikacyjna:	z drogi publicznej oznaczonej symbolem „KZ”.
6/ Formy garażowania i parkowania:	a/ garażowanie w dobudowanych lub wolnostojących garażach na terenie własnej działki. b/ parkowanie pojazdów na terenie własnej działki według ustaleń zawartych w §13.
7/ Linie zabudowy:	usytuowanie budynków w istniejącej linii zabudowy.
8/ Ogrodzenia:	realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości 1,5 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek.
9/ Infrastruktura techniczna:	podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych w §12 ust1, §15, 16 , §17 ust.1 pkt 2 ust. 2 - 4, §18 ust.1 pkt 2 ust. 2, 3, §19, 20
4. Zasady kształtowania przestrzeni:	1/ adaptacja istniejących obiektów z prawem do przebudowy, 2/ możliwość łączenia istniejących działek w celu zoptymalizowania warunków ich zagospodarowania.

§ 45. Dla terenu oznaczone na rysunku planu symbolem **„ITO” – TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW** ustala się przeznaczenie pod zagospodarowanie dla oczyszczalni ścieków.

§ 46.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **„IEe - TERENY URZĄDZEŃ ELEKTRO-ENERGETYCZNYCH”** ustala się przeznaczenie pod lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

2. Dla stacji transformatorowej, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ zasilanie z linii SN 15 kV zasilającej w stanie istniejącym stacje transformatorowe we wsi Zawidowice,

2/ wymiary działki 5m x 5m z zastrzeżeniem ustaleń pod lit. c,

3/ ustalone wymiary działki mogą ulec zmianie jeżeli będzie to uzasadnione względami technologicznymi.

§ 47.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **"1 RL – TERENY ZIELENI LEŚNEJ"** ustala się zachowanie istniejącej funkcji lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach szczególnych i odrębnych dotyczących lasów.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **"1RP, 2RP, 3RP - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH"** ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji upraw polowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „1 RP” dopuszcza się realizację kolektorów kanalizacji sanitarnej i sieci wodnej – w pasmie terenu wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem „2 RP”

§ 49.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **"1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ - TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH"** ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy.

§ 50.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **"RP,RL – TERENY GRUNTÓW ROLNYCH I ZIELENI LEŚNEJ "** ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§ 51. Ustala się zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 0,1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. „**KZ**”, „**KL**”, „**KD**” i „**KP**”
2. 20 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. „**MNU**” i „**MR/UC**”.

3. 30 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. „**UT/AT**”, „**UT**”, „**UTL**”, „**UC**”.
4. 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. „**ITO**”.

§ 52.1. Dołącza się do planu prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

2. Dołącza się do planu zbiór dokumentów dotyczących wydanych zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych, w tym zgód o których mowa w § 2 ust. 3.

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

§ 54. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.