



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 stycznia 2024 r.

Poz. 910

UCHWAŁA NR LXXVIII/686/2023 RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granica określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest plik elektroniczny - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. budynku gospodarczo-garażowym należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

4. powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;

5. usługach - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;

6. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1MW-U, 2MW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub teren zieleni urządzonej;
- 4) **UG-US** – teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2. W sytuacji gdy na rysunku planu wskazana jest więcej niż jedna klasa przeznaczenia terenu, oznacza to że poszczególne klasy mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Na obszarze planu:

1. ustala się zakaz:

- a) lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem US-ZP,
- b) stosowania od strony frontowej części działki płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyłączeniem podmurówki,
- c) lokalizacji budynków w strefach wyłączonych z zabudowy, w miejscach wskazanych na rysunku planu,

2. dopuszcza się:

- a) rozbiórki, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat, z zastrzeżeniem pkt 1) lit. a),
- d) lokalizację zabudowy o której mowa w lit. c) bezpośrednio w granicy działki budowlanej,
- e) lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach 1MW-U i 2MW-U,
- f) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej 1MW-U, 2MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 3) na terenach oznaczonych symbolem UG-US, US-ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową na obszarze objętym planem musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. Ustala się zachowanie pasa terenu o szer. 1,5 m wolnego od zabudowy wzdłuż rowu melioracyjnego.
5. Ustala się lokalizację zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów i zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki na terenie oznaczonym symbolem US-ZP.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowany na działce o nr ewid.2497/8 – dawna strzelnica i kasyno wojskowe w zespole koszar wojskowych.

2. W odniesieniu do obiektów o których mowa w ust.1 ustala się nakaz zachowania historycznej bryły budynku, historycznej formy zadaszania i pokrycia dachowego, rozplanowania i wystroju elewacji oraz zachowania tradycyjnej formy stolarki okiennej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się:

1. wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do II kondygnacji nadziemnych;
2. dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
3. dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°;
4. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m;
5. dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
 - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°;
6. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15% powierzchni działki budowlanej;
7. maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
8. minimalną intensywność zabudowy - 0,2;
9. maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
10. obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej: min. jedno stanowisko parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW-U**, **2MW-U** ustala się:

1. wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do III kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej:
 - a) 9,0 m na terenie 1MW-U;
 - b) 12,0 m na terenie 2MW-U;

2. dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°;
3. dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
4. dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
 - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
 5. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
 6. maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
 7. minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
 8. maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,5;
 9. minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;
 10. obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej;
- a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
11. obowiązek zapewnienia w ramach działki budowlanej stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, **UG-US**, ustala się:

1. wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
2. zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m;
3. dachy strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 45 % powierzchni działki budowlanej;
5. maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
6. minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
7. maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
8. obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej - w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenie **US-ZP** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami – 1200 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

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

§ 14. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących dróg.

2. Droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m zakończona placem manewrowym,
- 2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Teren komunikacji pieszo-rowerowej KP – szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m.

§ 16. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1. odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
2. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
3. dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w pkt. 2) na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

§ 20. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;
2. stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej;
2. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
3. dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu;
4. dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12.

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

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

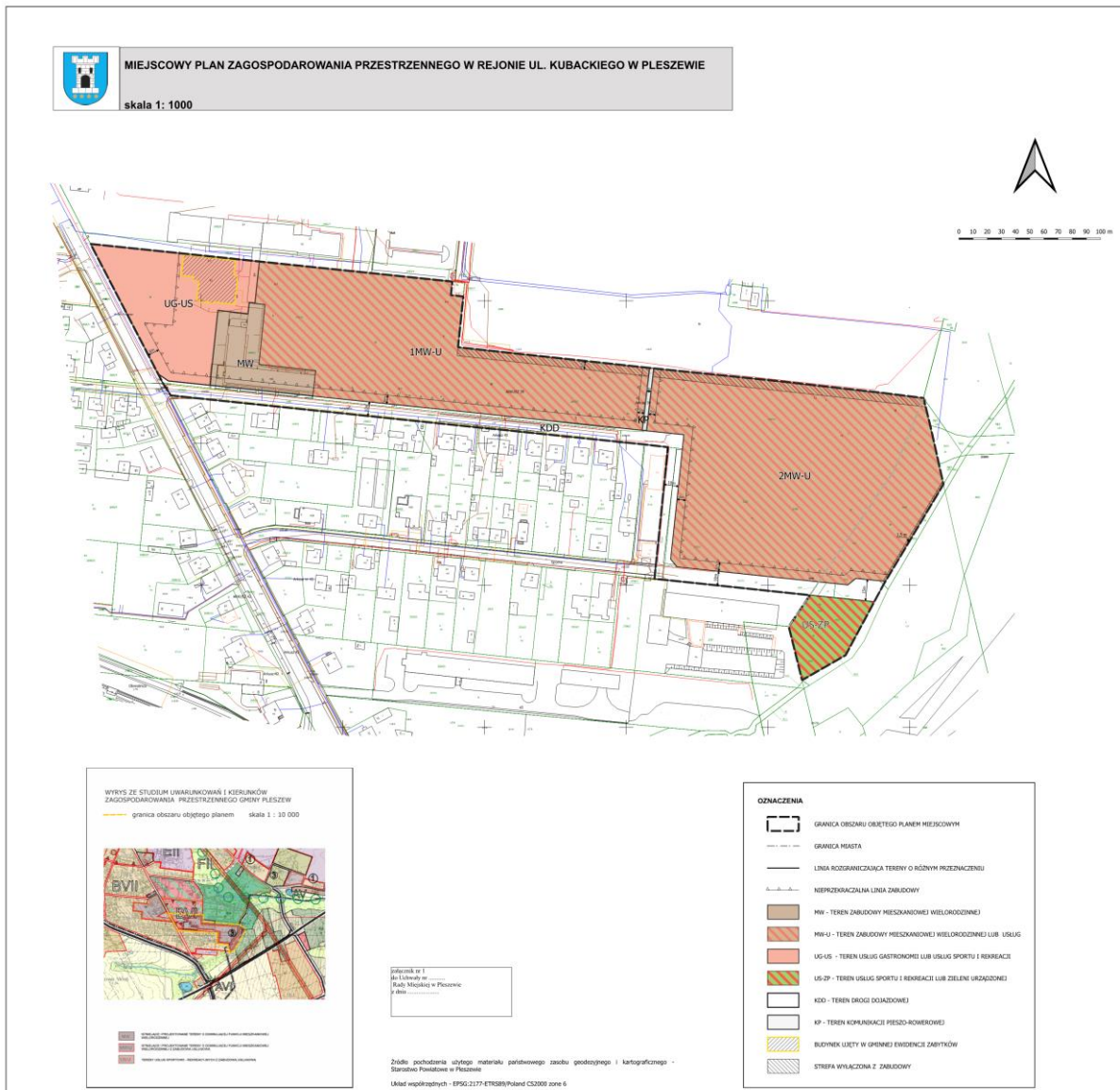
Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Pleszewie
(-) Adela Grała-Kałużna

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXVIII/686/2023
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 28 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXVIII/686/2023
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 28 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego przy ul. Kubackiego w Pleszewie**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9.03.2023r. do dnia 30.03.2023r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 14.04.2023 r.

W ustawowym terminie złożono 1 uwagę, która została uwzględniona, w związku z czym Rada Miejska w Pleszewie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXVIII/686/2023
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), stanowią zadania własne gminy.

2. Opis sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej, Prawo ochrony środowiska, Prawo energetyczne;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznotechnologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należących do zadań własnych gminy, ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

5. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634), przy czym środki finansowe pochodzić będą z budżetu miasta i gminy Pleszew oraz środków zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.

6. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385).

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXVIII/686/2023
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę