

**Uchwała Nr LV/309/98
Rady Miejskiej Pleszewa
z dnia 19 czerwca 1998 roku**

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 164/3, 164/5 i 6/2 położonych w Ludwinie gmina Pleszew „

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zm.), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) uchwała się co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

§.1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 164/3, 164/5 i 6/2 położonych w Ludwinie gmina Pleszew - zwany dalej planem - obejmuje obszar którego granice pokrywają się z granicami w/w działek.

2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XXXII/181/97 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 marca 1997 roku.

§.2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zmiana obowiązującej w „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew” funkcji terenu poprzez wprowadzenie nowych funkcji terenu tj.: usług turystyki, gastronomii, handlu, zabudowy mieszkaniowej i rzemieślniczej oraz urządzeń komunikacji samochodowej.

§.3.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ tereny urządzeń i budowli turystycznych i rekreacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „UT”,
- 2/ tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem „MJ”,
- 3/ tereny usług rzemieślniczych i komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem „UR/UC”,

- 4/ tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem „ZU”,
- 5/ tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem „KS”,
- 6/ tereny tras komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem „KW”,
- 7/ zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
„IE” - sieci i urządzenia elektroenergetyczne
„IT” - sieci telekomunikacyjne
„IW” - sieci wodociągowe.

2. Liczby występujące przed symbolami terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. od 1 do 6, mają znaczenie porządkowe.

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

4. Tereny, o których mowa w ust. 3, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1/ ciągłe linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- 3/ oznaczenia pasów zieleni izolacyjnej,
- 4/ wymiarowanie w metrach.

3. Przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnych rodzajach przeznaczenia oznaczonych liniami przerywanymi może być uściślony w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

4. Oznaczenia graficzne sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, określają ich orientacyjny przebieg, który należy uściślić w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§.5. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2/ przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 3/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6/ ściśle określonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od krawędzi jezdni do najbliższej położonej ściany budynku. Przed linią zabudowy mogą być usytuowane: schody zewnętrzne, balkony, wykusze i przybudówki zewnętrznych schodów o wysięgu (głębokości) nie przekraczającej 1,5m,
- 7/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej, stosownie do definicji zawartej w pkt. 6,
- 8/ funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie funkcje, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu lub budynku powodującego tę uciążliwość lub szkodliwość,
- 9/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym

wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 10/ tymczasowym obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem,
- 11/ obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: - posagi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej oraz obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- 12/ usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi typu handel, gastronomia, rzemiosło nieprodukcyjne,
- 13/ istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan ww. w dniu wejścia w życie planu,
- 14/ kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację położoną nad powierzchnią terenu. Za kondygnację nadziemną uznaje się kondygnację piwniczną wystającą nad poziom terenu powyżej 1,40 m, oraz poddasze ze ścianką kolankową o wysokości powyżej 1,00 m.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§.6.1. Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą, nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i wykonawczych oraz Polskimi Normami.

2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się:

- 1/ szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
- 2/ hałas i drgania (wibracje),
- 3/ zanieczyszczenie powietrza,
- 4/ zanieczyszczenie gruntu i wód.

3. Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:

- 1/ w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:
 - a/ dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, w tym również ścieków opadowych i roztopowych pochodzących z terenów utwardzonych i zadaszeń,
 - b/ w przypadku inwestowania na gruntach klas wyższych wymagane zdjęcie rodzajnej warstwy gleby celem wykorzystania

- jej dla celów rekultywacyjnych po zakończeniu inwestycji,
- c/ na terenach usług rzemieślniczych i komunikacyjnych wymagane utwardzenie nawierzchni placów i odprowadzenie nieczystości do studzienek kanalizacyjnych,
 - d/ teren stacji paliw należy uszczelnić chroniąc grunt przed skażeniem węglowodorami,
 - e/ konieczność zapewnienia zorganizowanego sposobu gromadzenia i wywożenia odpadów,
- 2/ w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
- a/ wytwarzanie energii cieplnej dla celów ogrzewczych i innych związanych z działalnością, na bazie prądu elektrycznego, paliw gazowych lub płynnych,
 - b/ stosowanie na terenie stacji paliw urządzeń eliminujących emisję do atmosfery związków ropopochodnych,
 - c/ stosowanie pasów zieleni izolacyjnej od strony układu komunikacyjnego,
- 3/ w zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem:
- a/ działalność prowadzona na terenach sąsiadujących z terenami chronionymi nie może powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami szczególnymi.

4. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

5. Ustala się obowiązek opracowania oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

§.7.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**” **lp. 1, 7** przeznaczają się pod zieleni urządzoną podnoszącą walory estetyczne terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§.8.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „**UT 1**” - **tereny urządzeń i budowli turystycznych**” **lp. 2** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi turystyczne - motelowo z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ wysokość budynków nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,

- 2/ powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
- 3/ ustala się obowiązującą linię zabudowy od drogi dojazdowej KW w odległości określonej na rysunku planu,
- 4/ zieleni nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ łączoną funkcję usługową uzupełniającą lub wzbogacającą przeznaczenie podstawowe,
- 2/ zieleni urządzoną z elementami małej architektury,
- 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym miejsca postojowe i podjazdy.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego.

§. 9.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „**MJ**” - **tereny zabudowy jednorodzinnej**” **lp. 3** ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ zabudowa w układzie wolnostojącym na działce o szerokości 50 m,
- 2/ max dopuszczalne gabaryty wysokościowe: 8m do poziomu najwyższej położonego gzymsu, 13m do kalenicy dachu,
- 3/ ściśle określone linie zabudowy w odległości określonej na rysunku planu,
- 4/ lokalizacja obiektów kubaturowych powinna uwzględniać określone przepisami szczególnymi odległości od linii średniego napięcia.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne łączenie funkcji mieszkalnych i nieuciążliwych usługowych.

§.10.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „**UT 2**” - **tereny urządzeń i budowli turystycznych**” **lp. 4** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi turystyczne - hotelowe z zapleczem gastronomicznym, z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ wysokość budynków nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2/ powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
- 3/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów komunikacji samochodowej i ulic wewnętrznych określoną na rysunku planu,

- 4/ forma budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
- 5/ zieleni nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni terenu,
- 6/ lokalizacja obiektów kubaturowych powinna uwzględniać określone przepisami szczególnymi odległości od linii średniego napięcia.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ nieuciążliwe usługi komercyjne - wbudowane bądź dobudowane, lokalizowane w określonej planem linii zabudowy,
- 2/ obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji samochodowej w tym usługi techniczne motoryzacji z wykluczeniem myjni samochodowej i uciążliwych zakładów naprawczych,
- 3/ komunikacja piesza z zielenią towarzyszącą oraz elementami małej architektury,
- 4/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacje transformatorowe.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 2 jest zachowanie proporcji, by tereny obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie przekroczyły 20% powierzchni terenów przeznaczenia podstawowego.

§.11.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem "KS 1 - TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ" Ip. 5 ustala się jako przeznaczenie podstawowe miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dostępność z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem "9 KW",
- 2/ ustala się obowiązek wyposażenia terenu w kanalizację deszczową i łapacze błota, olejów i benzyn.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem i użytkowaniem terenu w tym czasowe obiekty handlowe.

§.12.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem "KS 2 - TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH" Ip. 6 ustala się jako przeznaczenie podstawowe - urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (np. stacja paliw) z wykluczeniem usług technicznych motoryzacji typu myjnia samocho-

wa z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dostępność z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem "9 Kw",
- 2/ ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z działką nr 6/2,
- 3/ teren należy wyposażyć w kanalizację deszczową i łapacze błota, olejów i benzyn.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym miejsca postojowe,
- 2/ zieleni izolacyjna.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów o których mowa w ust. 1 jest wykonanie badań hydrogeologicznych potwierdzających możliwość lokalizacji oraz zastosowanie rozwiązań technicznych eliminujących wszelkie uciążliwości dla środowiska przyrodniczego. Obiekty kubaturowe należy lokalizować w określonej planem linii zabudowy.

§.13. Na terenach dla których wprowadzono oznaczenia graficzne "ZI - PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ" ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej zapewniającej ochronę zabudowy i terenów przed emisją zanieczyszczeń pochodzących od układu komunikacyjnego.

§.14.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "UR/UC - TERENY USŁUG RZEMIEŚNICZYCH I KOMERCYJNYCH" Ip. 8 ustala się jako przeznaczenie podstawowe nieuciążliwe usługi rzemieśnicze związane z obsługą motoryzacji oraz usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego, z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dostępność komunikacyjna od ulicy wewnętrznej 9KW,
- 2/ wprowadza się 3 rejonów związane z zagospodarowaniem działki oznaczone na rysunku planu oddzielnymi kolorami:
 - a/ rejon lokalizacji obiektów rzemieślniczych i komercyjnych,
 - b/ rejon wolny od zabudowy,
 - c/ rejon lokalizacji zabudowy jednorodzinnej dla właściciela posesji,
- 3/ ustala się maksymalną wysokość budynków w rejonach:
 - a/ w rejonie lokalizacji obiektów rzemieślniczych i komercyjnych - 1 kondygnacja nadziemna,
 - b/ w rejonie lokalizacji zabudowy jednorodzinnej - 2 kondygnacje nadziemne,

- 4/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej drogi krajowej oraz terenów leśnych w odległości określonej na rysunku planu,
- 5/ ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane,
- 6/ lokalizacja obiektów kubaturowych powinna uwzględniać określone przepisami szczególnymi odległości od linii średniego napięcia,
- 7/ forma budynków kubaturowych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

- 1/ zieleni urządzonej,
- 2/ elementy małej architektury,
- 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym miejsca postojowe i podjazdy.

§.15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "Kw - **TERENY TRAS KOMUNIKACYJNYCH**" Ip. 9 ustala się funkcję ulic dojazdowych, z zastosowaniem zasad ruchu uspokojonego i ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ kwalifikację terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 2/ dostępność z drogi krajowej nr 43 tylko od strony południowej drogi - wyłącznie prawoskręty z kierunku Ostrowa Wielkopolskiego,
- 3/ przy zjazdach na teren opracowania należy zaprojektować pasy włączenia i wyłączenia w uzgodnieniu z Dyрекcją Okręgową Dróg Publicznych w Poznaniu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§.16. Zgodnie z art. 10, ust. 3, art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§.17. Dołącza się do planu następujące dokumenty:

- 1/ prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - załącznik nr 2 do planu,
- 2/ dokumentację dotyczącą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne - załącznik nr 3 do planu.

§.18. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew zatwierdzonego uchwałą nr XXI/121/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pleszewie z dnia 30 grudnia 1987 r. (opublik. w Dz. WRN w Kaliszu Nr 4/88, poz.34), ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr IV/17/94 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 października 1994 r. (opublik. w Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 19/94, poz.141) dla terenów, o których mowa w §.1. ust.1 niniejszej uchwały.

§.19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Pleszew.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

dr inż. Jarosław Szczotkiewicz