

**UCHWAŁA NR XVII/155/2020  
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 20 stycznia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew  
w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że jego ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/416/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski” opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu wymienionym w §1 ust. 2 pkt 1 i wyznaczają obszar ograniczony ulicami: Kaliską, Wschodnią, Piaski oraz wschodnią granicą administracyjną miasta Pleszew.

**§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku oraz wiaty bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin;
- 6) budynku mieszkalno - usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i co najmniej jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 7) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż;

### **§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości;
- 6) tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o których mowa w §3:**

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 4) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 6) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - P/U oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - P dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali mieszkalnych z prawem przebudowy i remontu.

3. Dla budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

4. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się jej zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

6. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN/U dopuszcza się lokalizację budynków usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

8. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, wynikające z przepisów odrębnych gwarantujące ochronę przed hałasem istniejących terenów podlegających ochronie akustycznej.

3. Masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gospodarowania odpadami: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

Ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień;
- 2) zagospodarowanie zielenią, w tym w formie drzew i krzewów, wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami P/U oraz P należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr stan. AZP 64-36/1 i AZP 64-36/76, dla których podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi wymagane jest zachowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL.

2. Dla terenów przestrzeni publicznych obowiązują wytyczne zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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:** obszar planu objęty jest koncesją z dnia 25.07.2017 r. nr 16/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Jarocin – Grabina” ważną do dnia 25.07.2047 r.

**§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW: 50,0 m;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U: 20,0 m;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: 20,0 m;
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolem 1P, 2P, 3P: 20,0 m;
3. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący  $60^{\circ}$  –  $90^{\circ}$ , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN/U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

3. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się:

- 1) do czasu skablowania zachowanie pasa terenu ochronnego o szerokości 5,0 m (od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii SN), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2,
- 2) zabudowę w obrębie terenu pasa ochronnego należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska,
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, skablowanie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

4. Dla kolektora kanalizacji deszczowej o średnicy DN 600, ustala się:

- 1) zachowanie strefy ochronnej o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 2) w obrębie strefy ochronnej zakaz lokalizacji zabudowy stałej i tymczasowej oraz lokalizacji zadrzewień.

5. Nakazuje się zgłaszanie do właściwego organu wojskowego obiektów budowlanych o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu.

6. Obowiązek zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne – zbiorcze i lokalne 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL zgodnie z rysunkiem planu.

2. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

3. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy zlokalizowaną wzdłuż, sąsiadującej z obszarem planu, drogi krajowej nr 12 zaliczanej do dróg klasy GP, a linią wyznaczającą odległość 100 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, zapewnić wymagane standardy akustyczne, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne, uwzględniając oddziaływanie ruchu drogowego na tej drodze.

4. W obrębie poszczególnych terenów zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajając potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, nie mniej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko na pięciu zatrudnionych,
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) powierzchnie użytkowe, o których mowa w ust. 4 pkt 3, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych i garaży;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych,
- 6) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę: dopuszcza się powiązanie obszaru planu z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejącej sieci wodociągowej;

6. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów;

9. W zakresie sieci telefonicznej ustala się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej.

10. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo stałe, gazowe, płynne z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 pkt 1 i 2.

11. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracji wodnej lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

13. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 15. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo – garażowe, parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczo – garażowego: maks. 7,5 m;
  - 7) geometria dachów :
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczo – garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14

#### **§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo – garażowe;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczo – garażowego: maks. 5,0 m;

9) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie,

b) budynku gospodarczo – garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

#### **§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 ust. 2;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

3) dopuszcza się wydzielenie do 2 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej do 200,0 m<sup>2</sup>;

4) powierzchnia zabudowy: maks. 70% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,01,

b) maks. 2,1;

6) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki;

7) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;

8) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych: maks. 40,0 m z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych dla których obowiązują ustalenia §13 ust. 5;

9) geometria dachów:

a) dachy strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,

b) dopuszcza się kombinację dachów stromych i płaskich;

10) nachylenie połaci dachowych: do 45°;

11) na terenach 1P/U, przy granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, składającej się z zadrzewień liściastych i iglastych o wysokości powyżej 2 m,

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 ust. 2;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

3) dopuszcza się wydzielenie do 2 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej do 200,0 m<sup>2</sup>.

4) powierzchnia zabudowy: maks. 80% powierzchni działki;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) min. 0,01,
  - b) maks. 2,4;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15 % powierzchni działki;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;
- 8) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych: maks. 40,0 m z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych dla których obowiązują ustalenia §13 ust. 5;
- 9) geometria dachów:
- a) dachy strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie;
  - b) dopuszcza się kombinację dachów stromych i płaskich;
- 10) nachylenie połaci dachowych: do 45°;

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem IT:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.
  - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
    - 2) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

#### **§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych - zbiorczych.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokości, o których mowa w ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) ustala się wprowadzenie wzdłuż dróg szpalerów lub alei, w szczególności gatunków liściastych,

#### **§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych - lokalnych.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokości, o których mowa w ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) ustala się wprowadzenie wzdłuż drogi szpalerów lub alei, w szczególności gatunków liściastych.

#### **§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDW:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokości, o których mowa w ust. 2 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni i chodników; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,



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

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0,1 %.

**Rozdział 3.  
Ustalenia końcowe**

**§ 25.** Na obszarze planu tracą moc ustalenia uchwały nr VIII/78/2015 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska – Piaski” dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I oraz ustalenia uchwały Nr XVII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska – Piaski” dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap II.

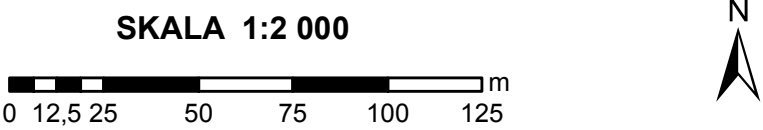
**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PLESZEW  
W REJONIE ULIC KALISKIEJ, WSCHODNIEJ I PIASKI

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/155/2020  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia 20 stycznia 2020 r.



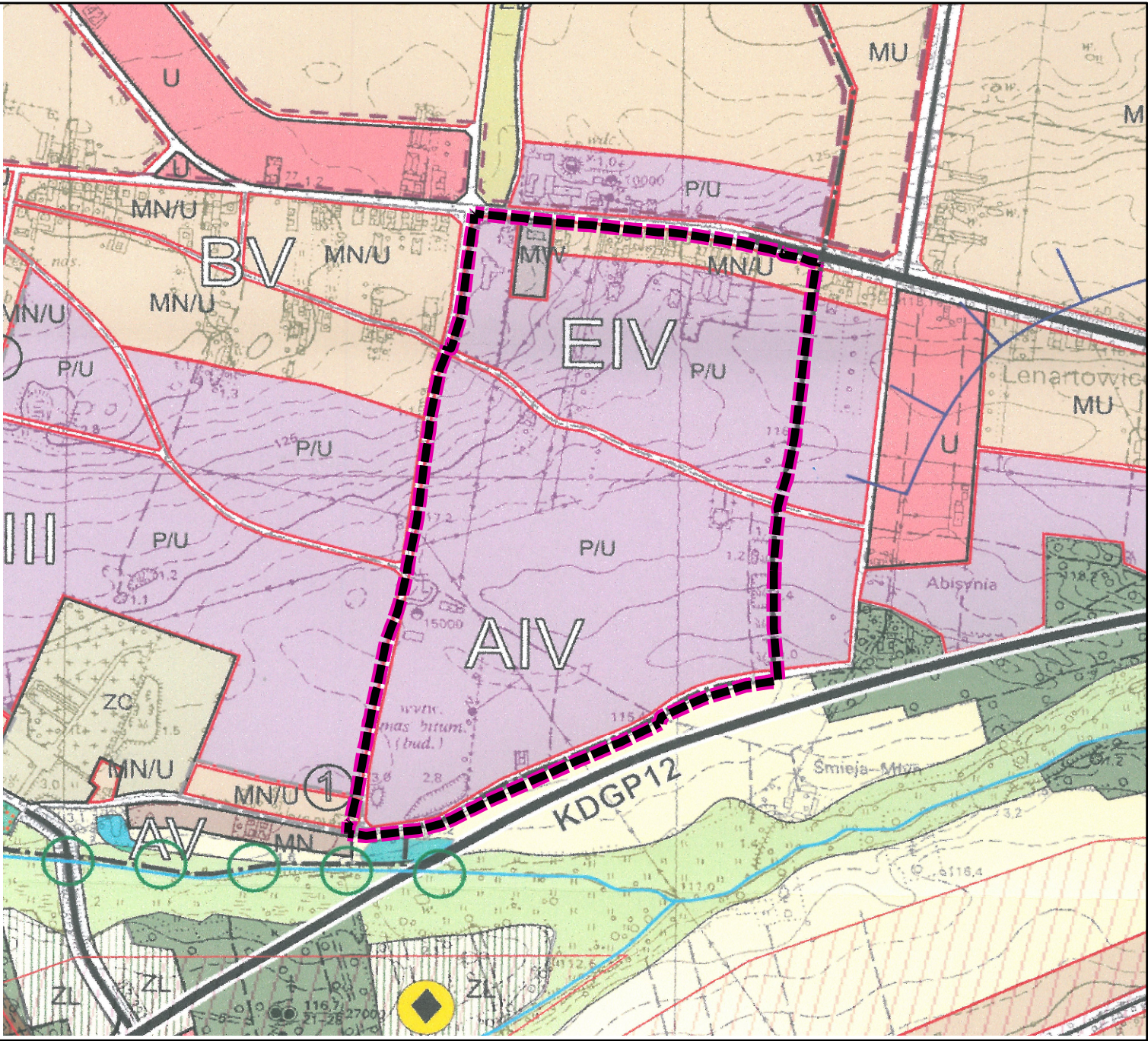
I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- P/U TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - LOKALNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 10m LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI
- TERENY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

II. INFORMACJE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA PLESZEW
- KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM OCHRONNYM
- GRANICA STREFY NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA DROGI KRAJOWEJ NR 12

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PLESZEW



OBJAŚNIENIA:

- Obszar objęty opracowaniem planu
- P/U ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/U ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
- MW ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ZESPÓŁ AUTORSKI  
GŁÓWNY PROJEKTANT  
mgr Ryszard Kajetanowicz upr.urb. nr 1632 ZOIU Z-246  
mgr Joanna Woźniak  
mgr inż. arch. Joanna Wlekińska  
mgr inż. Emilia Stachowiak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/155/2020

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia 20 stycznia 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2019 r. do 6 grudnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie odbyła się w dniu 3 grudnia 2019 r. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 20 grudnia 2019 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Pleszewie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie uwag, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).

**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 2018 r. poz. 1945 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 zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

| L.p. | Symbole terenów funkcjonalnych | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji) |
|------|--------------------------------|--|
| 1.   | 1KDZ                           | tereny dróg publicznych – zbiorczych                     |
| 2.   | 2KDZ                           | tereny dróg publicznych – zbiorczych                     |
| 3.   | 3KDZ                           | tereny dróg publicznych – zbiorczych                     |
| 4.   | 1KDL                           | tereny dróg publicznych – lokalnych;                     |
| 5.   | 2KDL                           | tereny dróg publicznych – lokalnych;                     |

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), przy czym środki finansowe pochodzić będą z budżetu miasta i gminy Pleszew oraz środków zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.

5. 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 2019 r. poz. 755 ze zmianami).

## UZASADNIENIE

do uchwały nr XVII/155/2020 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 20 stycznia 2020 roku

Rada Miejska w Pleszewie w dniu 6 grudnia 2018 r. podjęła uchwałę nr II/8/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski" dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I. Uchwałą nr II/8/2019 z dnia 30.05.2019 r. Rada Miejska w Pleszewie zmieniła w/w uchwałę w zakresie zmiany tytułu i §1 cytowanej uchwały w celu sprecyzowania zakresu opracowania.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski" dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I, uchwalonego uchwałą nr VIII/78/2015 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 września 2015 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski" dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap II, uchwalonego uchwałą nr XVII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016 r.

Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem wynikała z przeprowadzonej analizy zagospodarowania terenu oraz wniosków wniesionych przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości o zmianę przeznaczenia gruntów. Ustalenie przeznaczenia i określenie sposobów zagospodarowania terenu dla nieruchomości zlokalizowanych w przedstawionym obszarze umożliwi ich zagospodarowanie w sposób zorganizowany i zgodny z wnioskami zainteresowanych właścicieli nieruchomości oraz pozwoli na realizację kierunków rozwoju przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami). Stosownie do art. 17 ustawy ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty do zarządów osiedli o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 13.09.2019 r. Wielkopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował negatywnie projekt planu zagospodarowania przestrzennego pismem znak WZ.5582.297.1.2019 z uwagi na brak w nim odniesienia do przepisów art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. W opinii organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski ograniczenia wynikające z w/w przepisów nie mają zastosowania do przedmiotowego projektu z uwagi na:

- obszar projektu planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy wschodniej granicy miasta Pleszew, na obszarze dla którego obowiązuje mpzp "Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski" dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap I uchwalony uchwałą nr VIII/78/2015 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 września 2015 r. dla którego większość terenu przeznaczona jest na cele terenów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej;
- przedmiotowy projekt zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski jest zmianą w/w obowiązującego planu, a korekty dotyczą w szczególności zmian w układzie komunikacyjnym oraz wybranych wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeważające przeznaczenie terenu, tzn. zabudowa produkcyjna, składowa magazynowa oraz usługowa pozostaje bez zmian;
- na terenie miasta Pleszew przy ul. Komunalnych 1 zlokalizowany jest istniejący zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) - GASPOL S.A. Region Zachodni. Odległości ZDR

od zachodniej granicy planu (ul. Wschodnia) wynosi ok 740,0 m, a obszar planu nie zawiera się w strefach zagrożenia związanych z istniejącym zakładem o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - GASPOL S.A.

W trakcie w/w procedury Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zmianami) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pleszewie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że przedmiotowy teren do tej pory odznaczał się znikomą bioróżnorodnością, a więc znikomym zróżnicowaniem organizmów żywych, gatunków oraz ekosystemów, ponieważ charakteryzował się jednorodnym dla całego obszaru użytkowaniem, które wynikało z rolniczego użytkowania. Wprowadzenie zabudowy spowoduje likwidację terenów użytkowanych rolniczo, a co za tym idzie likwidację półnaturalnej przyrody z sezonową roślinnością i współzyskującymi z tym środowiskiem roślinnym zwierzętami. W granicach obszaru opracowania nie występują chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów. Prognoza przedstawia również stan wód powierzchniowych i podziemnych, stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza atmosferycznego w mieście Pleszew lub na terenach położonych najbliżej obszaru opracowania. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, dla przedmiotowego terenu będą obowiązywały ustalenia aktualnego miejscowego planu, którego zapisy są zbliżone do projektowanego dokumentu. W obowiązującym planie większość terenu przeznaczona jest pod tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej i usług oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Korekcie ulegają jedynie ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego oraz przebieg linii rozgraniczających poszczególnych jednostek funkcjonalnych.

Rozwiązaniami ograniczającymi negatywnie oddziaływanie na środowisko, a wynikające z projektu planu są między innymi:

- wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- zakaz realizacji miejsc postojowych na terenach przewidzianych pod realizację powierzchni biologicznie czynnej,
- odpowiednie zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- ewentualne podczyszczenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów P, P/U oraz terenów komunikacji.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 60 ha. Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/416/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 r., przewidziany jest pod rozwój terenów:

- istniejących i projektowanych terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową (MN/U),
- istniejących i projektowanych terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- istniejących i projektowanych terenów o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/U).

Głównym przeznaczeniem, jakie przewidziano w niniejszym planie zagospodarowania przestrzennego

jest zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz zabudową usługową. Uzupełnienie funkcji podstawowej stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa zlokalizowana wzdłuż drogi krajowej nr 12 zaliczanej do dróg klasy GP, co jest zgodne z obecnie obowiązującymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów określonych na rysunku planu stanowi kontynuację funkcji wskazanych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi – głównie publiczne. Układ komunikacyjny podlegał modyfikacjom w stosunku do dotychczas obowiązującego planu, rozważano alternatywne rozwiązania drogowe.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację istniejącej struktury przestrzennej części miasta Pleszew, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju strefy gospodarczej miasta. Ustalone parametry zabudowy dają możliwość lokalizacji na wskazanym terenie nowych inwestycji o zróżnicowanych potrzebach przestrzennych i infrastrukturalnych. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną, w tym wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych oraz dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez przedstawienie na rysunku planu stref ochrony archeologicznej, w obrębie których występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków i wskazanie dla nich odpowiednich nakazów dotyczących użytkowania terenów. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Wnioski osób prywatnych zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, ustanowione strefy ochronne oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt uwzględnia również interesy gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych, jak również interes ponadlokalny – poprzez uwzględnienie występującej w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi krajowej nr 12.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających tych terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpłyną, na tych terenach, znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości - powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,

- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Pleszew” przyjętej uchwałą nr XXXVI/419/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 r. nie wskazano, że obowiązujące na terenie Miasta i Gminy Pleszew miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za nieaktualne i nie wyznaczono także obszarów do opracowania planów miejscowych. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Cały obszar objęty planem miejscowym, w myśl uchwały nr XXVI/306/2017 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 19 października 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/283/2017 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Pleszew na lata 2017-2023 ustalony został jako obszar zdegradowany i wskazany do rewitalizacji w ramach „osiedla nr 4” miasta Pleszew.

Projekt planu przedstawiony został odpowiednim instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 listopada 2019 r. do 6 grudnia 2019 r. W trakcie wyłożenia w dniu 3 grudnia 2019 r. przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 20 grudnia 2019 r. do projektu przedmiotowego planu nie wniesiono żadnych uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Pleszewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski celem uchwalenia.

Po uchwaleniu planu miejscowego, uchwała Rady Miejskiej wraz z dokumentacją planistyczną zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.