

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Targowej i Malińskiej
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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Pleszewie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Targowej i Malińskiej w Pleszewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/307/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie 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 – załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię zabudowy, na której nakazuje się sytuować minimum 60% ściany elewacji frontowej budynku z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach dachowych o kącie nachylenia od 25° do 45° lub określonym w uchwale, w obrębie minimum 80% powierzchni zabudowy, na pozostałej powierzchni dopuszczenie innego kąta nachylenia połaci dachowych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

- 4) teren usług lub obsługi podróży lub parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KOO-KOP;
- 5) teren usług lub komunikacji kolejowej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KKK-ZP;
- 6) teren komunikacji kolejowej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem KKK-ZP;
- 7) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL;
- 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt. 4, z uwzględnieniem ustaleń §7;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem ustaleń §7 ;
- 5) zakaz lokalizacji budynków w wyznaczonej na rysunku planu strefie zakazu lokalizacji budynków;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 8) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach oraz poza obszarem planu;
- 9) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji zewnętrznej budynków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanych na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz zachowania geometrii dachów, wysokości budynków i liczby kondygnacji;
- 2) nakaz zastosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej w kolorze ceglastej czerwieni oraz papy;
- 3) dla budynku parowozowni i magazynu dopuszczenie zastosowania blachy na rąbek stojący w kolorze grafitowym;
- 4) zakaz ocieplenia elewacji frontowych budynków;
- 5) dla budynku dworca kolejowego oraz parowozowni i magazynu zakaz ocieplania i tynkowania elewacji;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji tynkowych w odcieniach bieli, piaskowego i beżu;
- 7) nakaz zachowania istniejących detali architektonicznych m.in. gzymsów, pilastrów, obramień okiennych i drzwiowych, dekoracji, boniowania;
- 8) zakaz montażu klimatyzatorów na eksponowanych elewacjach: frontowych i szczytowych;
- 9) nakaz zachowania istniejącego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych wraz z ich formą i wielkością;
- 10) nakaz stosowania w elewacjach frontowych drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 11) zakaz umieszczania na elewacjach budynków tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o powierzchni przekraczającej 10% elewacji parteru, dla których ustala się:
 - maksymalną powierzchnię szyldu – 1 m²,
 - maksymalną powierzchnię szyldu semaforowego – 0,5 m²,
 - zakaz przesłaniania elementów wystroju architektonicznego oraz otworów okiennych i drzwiowych,
 - nakaz ich umieszczania z poszanowaniem kompozycji elewacji w szczególności z poszanowaniem osi pionowych oraz poziomych podziałów elewacji.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Nie ustala się 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.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – 500 m²,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-KOO-KOP – 400 m²,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, U-KKK-ZP – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – 10,0 m,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, U-KKK-ZP, U-KOO-KOP – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

2. Nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Zasady wydzielenia nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego wolnostojącego, lub jednego budynku mieszkalno - usługowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na terenach 1MN-U, 2MN-U, 6MN-U dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 60m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U – od 0,01 do 1,2,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U – od 0,01 do 1,6;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – 6,0 m,
 - o dachach płaskich – 4,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U – dachy płaskie,

- b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN-U, 5MN-U – dachy płaskie lub strome,
 - c) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN-U, 7MN-U – dachy strome,
 - d) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
 - e) dopuszczenie realizacji dachów mansardowych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m².

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 80m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U – od 0,01 do 1,6,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MW-U – od 0,01 do 1,2;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - o dachach stromych – 6,0 m,
 - o dachach płaskich – 4,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MW-U – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
 - c) dopuszczenie realizacji dachów mansardowych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m².

§ 14. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 2,0;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) maksymalną wysokość budynków i budowli – 10,0 m;
- 7) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 15. Dla terenu usług lub obsługi podróżnych lub parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U-KOO-KOP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą podróżnych;
- 3) lokalizację parkingu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,2;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli – 10,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) dowolną geometrię dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m².

§ 16. Dla terenu usług lub komunikacji kolejowej lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U-KKK-ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej;
- 3) realizację zieleni urządzonej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 2,0;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli – 14,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) dowolną geometrię dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 17. Dla terenu komunikacji kolejowej lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KKK-ZP** ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej;
- 2) realizację zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 18. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem oraz poza jego granicami;
- 2) dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie 4MW/U – 1,2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) 1 stanowisko postojowe na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym,
 - e) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym;
- 5) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- 7) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych.

§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów MN-U, MW-U i U: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

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

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia

Na podstawie Uchwały Nr XLIII/424/2022 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Targowej i Malińskiej w Pleszewie, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 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 2023 r. poz. 1094) Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pleszewie.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych, na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, dla których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego; wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie terenów z uwzględnieniem istniejących

uwarunkowań prawnych, środowiskowych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych; szczególowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu,

- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez powiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *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*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *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*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny posiadają dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz w jego granicach.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Pleszew, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXXVI/419/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Pleszew.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach2023 r. do2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pleszew. W dniu2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia2023 r.