

UCHWAŁA NR/2025
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kilińskiego w Pleszewie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.); oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kilińskiego w Pleszewie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/307/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r..

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze położonym w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany “Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kilińskiego w Pleszewie”, opracowany w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej można lokalizować budynki od terenów dróg publicznych oraz od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować co najmniej 70% długości lica ściany frontowej budynku, przy czym dla pozostałej długości lica ściany frontowej stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy, a przy tym nie dotyczy ona sytuowania budynków gospodarczo-garażowych, dla których w całości stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone symbolem graficznym i literowym.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej oznaczony symbolem MWK.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych

i obowiązujących linii zabudowy;

- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren MWK kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych w zakresie oddziaływania dróg istniejących w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 10. 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.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWK ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) parkingów naziemnych,
 - d) dojazdów i dojść,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych – 4 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,8;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 2,4;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

9) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1300 m²;

11) zasada podziału podana w pkt 10 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu MWK z drogi publicznej – ul. Kilińskiego, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż jedno miejsce do parkowania na lokal mieszkalny;
- 3) nakaz zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w obrębie bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz w obrębie budynków gospodarczo-garażowych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układami zewnętrznymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub ich odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. 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 0,1 %.

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia

Na podstawie Uchwały Nr LXIII/574/2023 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 17 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kilińskiego 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). 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; na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne, 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; szczegółowej 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 terenów dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

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 dniach od 28 października 2025 r. do 18 listopada 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pleszew. W dniu 06 listopada 2025 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 03 grudnia 2025 r.