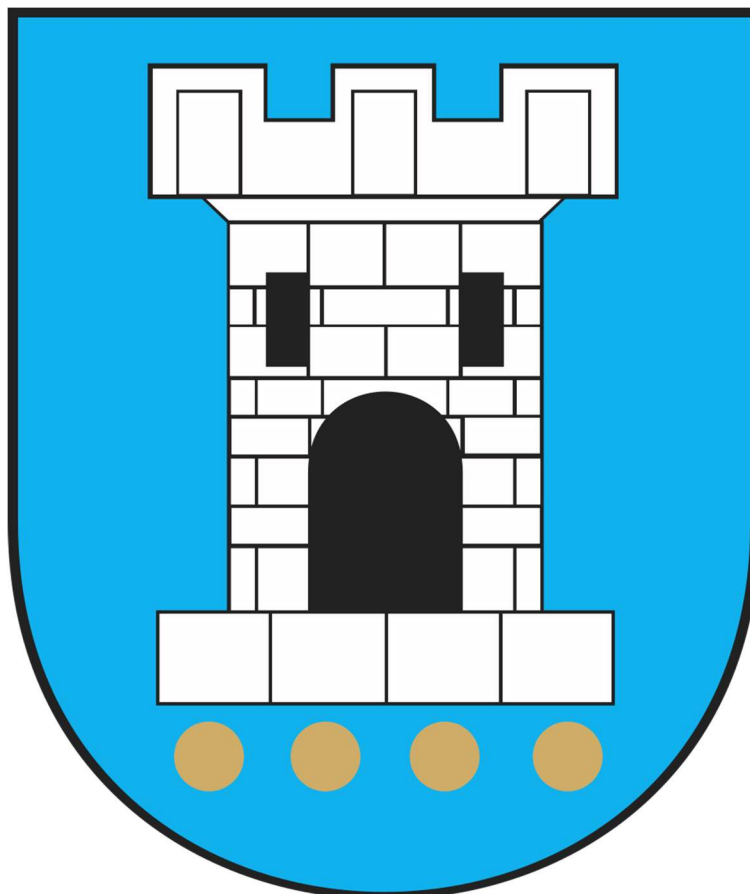




PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY PLESZEW

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:

 **KANCELARIA URBANISTYCZNA**

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr inż. Patrycja Zięba

Poznań, czerwiec 2026 r.

Spis treści

WSTĘP	3
1. Przedmiot opracowania	3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe	4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1. Wprowadzenie	5
2. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne	5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej	15
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	17
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Pleszew	18
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego	19
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538)	22
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	22
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	25
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	26
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	27
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	27
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	28
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	28
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziarnikowe magazyny substancji	29
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	30
3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	31
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	34
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	34
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	35
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	35
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	36
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	36
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	36
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	36
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	37
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami	37
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	37
4.2. Infrastruktura transportowa	39
4.3. Infrastruktura techniczna	40
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	41
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	43
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy	44
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	45
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	47
8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	48
9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	49
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO	49

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Pleszew, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie uchwały Nr III/14/2024 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Miasta i Gminy Pleszew. Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Pleszew, położonego w powiecie pleszewskim w województwie wielkopolskim.

Do opracowania projektu planu gminy Pleszew przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej.

Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione były uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Pleszew sporządzony został na podstawie przepisów upzp oraz w związku uchwałą Nr III/14/2024 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Miasta i Gminy Pleszew. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew (uchwała LXX/612/2023 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 czerwca 2023 r.),
- Strategia rozwoju miasta i gminy Pleszew na lata 2024-2030,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia planu ogólnego dla obszaru gminy Pleszew,
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania,
- wektorowa mapa zasadnicza gminy Pleszew w formacie dxf, baza danych obiektów topograficznych BDOT500, zbiór danych bazy danych EGiB (Licencja nr GK.6642.1.137.2025_3020_P),
- Pełny zbiór danych GESUT (Licencja nr GK.6642.1.137.2025_3020_P).

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Pleszew,
- mapa zagrożenia powodziowego - Centralna Baza Danych Geologicznych,
- mapa hydrograficzna Polski,
- mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza i Wolskiego,
- złoża, tereny i obszary górnicze – WFS (Centralna Baza Danych Geologicznych),
- mapa geologiczno-inżynierska Polski.

Inne źródła:

- <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>,
- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- baza.pgi.gov.pl,

- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://sip.gison.pl/pleszew>
- <https://pleszewski.e-mapa.net>
- wizje terenowe (styczeń 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (styczeń 2025 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>.
- dane.gov.pl

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym miasta i gminy Pleszew określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 upzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione były wnioski do planu ogólnego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę

uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Z uwagi na niskie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyliczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, która znacząco przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zdecydowano nie wyznaczać części stref o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Na tych obszarach planowana jest zmiana przeznaczenia terenów poprzez opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Pleszew na strefy miała istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna, kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew (uchwała Nr LXX/612/2023 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 29 czerwca 2023 r.) a także obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykazane w tabeli nr 1. Podkreślenia wymaga, że w kilku przypadkach wyznaczono strefy odmienne od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (kolumna „uwagi” w tabeli nr 1). Miały na to głównie wpływ planowane inwestycje drogowe i kolejowe o znaczeniu strategicznym dla gminy, regionu i kraju:

- budowa drogi ekspresowej S11 na odcinku Kórnik – Ostrów Wielkopolski, pododcinek Jarocin – Ostrów Wielkopolski,
- budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Sieradz – Kalisz – Pleszew – Poznań.

Przy czym, należy zaznaczyć, iż na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora lub decyzji.

Tab. 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Numer Uchwały	Tytuł	Data Uchwały	Numer Dziennika	Uwagi
1.	LV/309/98	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 164/3, 164/5 i 6/2 położonych w Ludwinie gmina Pleszew	1998-06-19	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 24 z dnia 7 października 1998r., poz. 238	Na podstawie uchwały XXIX/277/2021 przystąpiono do zmiany uchwały nr XXIV/219/2020 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Dobra Nadzieja i Ludwina, gmina Pleszew. Plan zakłada przeznaczenie działek 164/5, 164/9, 164/10, 6/2 jako tereny usług nieuciążliwych. W związku z powyższym, w projekcie planu ogólnego wskazano strefę usługową (SU).
2.	LV/308/98	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa – w rejonie ulicy Kaliskiej i Polnej	1998-06-19	Dziennik Urzędowy Województwa Kaliskiego nr 31 z dnia 15 grudnia 1998r., poz. 273	-

3.	VI/38/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 2460, 2461 oraz części działki nr 2455/5 położonych przy ul. Al. Wojska Polskiego w Pleszewie	1999-01-21	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 36 z dnia 11 czerwca 1999r., poz. 715	-
4.	IX/102/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki 26/3 położonej w Kowalewie gm. Pleszew	1999-05-27	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 46 z dnia 1 lipca 1999r., poz. 988	-
5.	IX/103/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 2646 położonej przy ul. Grundwaldzkiej w Pleszewie	1999-05-27	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 46 z dnia 1 lipca 1999r., poz. 989	-
6.	XXII/195/2000	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego osiedle we wsi Zielona Łąka gmina Pleszew	2000-10-26	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 92 z dnia 29 grudnia 2000r., poz. 1225	W planie ogólnym nie wskazano terenów mieszkaniowych w całości na działce o nr ewid. 6, 7, 8 dla których obowiązują niniejszy plan miejscowy. W związku ze złożonym do projektu planu ogólnego wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, dla korytarzy wszystkich wariantów przebiegów projektowanej S11 należy wskazać strefę SI, SO lub SR.
7.	XXX/258/2001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Kuczków gmina Pleszew	2001-06-18	Dziennik Urzędowy Województwa wielkopolskiego nr 112 z dnia 13 września 2001r., poz. 2133	W planie ogólnym wskazano strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową na terenach oznaczonych w planie miejscowym jako tereny MN.U oraz MN. W związku z typowo zagrodowym charakterem użytkowania terenu uznano za zasadne wskazanie strefy SZ. Jednocześnie, ze względu na brak strefy odpowiadającej terenowi UP.MN uznano za zasadne wskazanie strefy gospodarczej (SP) w zakresie istniejących budynków produkcyjnych oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) dla budynków istniejącej zagrody.
8.	XXXIV/280/2001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Lenartowice" dla obszaru części wsi Lenartowice gm. Pleszew	2001-11-29	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 32 z dnia 28 lutego 2002r., poz. 969	-
9.	X/49/2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew dla terenu Osiedla „Pod Lasem”, we wsi Zielona Łąka gm. Pleszew	2003-06-30	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 133 z dnia 6 sierpnia 2003r., poz. 2505	-
10.	XXII/145/2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa dla obszaru w rejonie ulic Słowackiego i Targowej	2004-09-23	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 162 z dnia 26	-

				listopada 2004r., poz. 3464	
11.	XXXIII/246/2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Zbiornik Nowa Wieś – Łaszew" dla części wsi Nowa Wieś i Taczanów Drugi gmina Pleszew	2005-09-07	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 162 z dnia 24 listopada 2005r., poz. 4339	W planie ogólnym nie wskazano w całości terenów budownictwa letniskowego dla których obowiązuje niniejszy plan miejscowy. W związku ze złożonym do projektu planu ogólnego wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, dla korytarzy wszystkich wariantów przebiegów projektowanej S11 należy wskazać strefę SI, SO lub SR. Ponadto, dla powyższego terenu przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowa Wieś i Taczanów Drugi, gmina Pleszew (uchwała nr XLIII/423/2022 z 24.03.2022 r.). W związku z projektowanym terenem usługowym wskazano w projekcie planu ogólnego strefę usługową (SU)
12.	VI/33/2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zbiornik Zawidowice-Zawady” dla części wsi Zawidowice i Zawady gmina Pleszew	2007-03-22	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 130 z dnia 11 września 2007r., poz. 2964	-
13.	XXV/205/2009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew - dla części wsi Kuczków	2009-02-12	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 97 z dnia 14 maja 2009r., poz. 1467	-
14.	XXIX/251/2009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew - dla części wsi Sowina	2009-07-07	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 174 z dnia 28 września 2009r., poz. 2933	-
15.	XX/237/2012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Osiedle Nowa Wieś" dla części wsi Nowa Wieś gmina Pleszew	2012-06-21	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 28 września 2012r., poz. 4056	W planie ogólnym nie wskazano w całości terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, dla których obowiązuje niniejszy plan miejscowy. W związku ze złożonym do projektu planu ogólnego wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, dla korytarzy wszystkich wariantów przebiegów projektowanej S11 należy wskazać strefę SI, SO lub SR. Ponadto, obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach przedsięwzięcia pn.: "Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Sieradz-Kalisz-Pleszew", będącego Inwestycją Towarzystwającą w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie

					decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora lub decyzji.
16.	XXVII/323/2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Grunwaldzkiej	2013-06-20	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 19 lipca 2013r., poz. 4621	-
17.	XXXII/410/2014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Marszewska, Glinki w Pleszewie	2014-03-27	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 maja 2014r., poz. 3055	-
18.	VI/64/2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Marszew - Wschód" dla części wsi Marszew, gmina Pleszew	2015-06-25	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 6 lipca 2015r., poz. 4264	-
19.	XIII/165/2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w gminie Pleszew	2016-05-12	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 7 czerwca 2016 r., poz. 3707	-
20.	XVII/195/2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski” dla południowo-wschodniej części miasta Pleszewa - Etap II	2016-09-14	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 16 września 2016 r., poz. 5542	-
21.	XVIII/208/2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Kazimierza Wielkiego w Pleszewie	2016-11-10	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 16 listopada 2016 r., poz. 6995	-
22.	XVIII/209/2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pleszew - rejon ul. Pomorskiej i Zachodniej” dla północno-zachodniej części miasta Pleszewa	2016-11-10	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 listopada 2016 r., poz. 7111	-
23.	XXXI/356/2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szosa Jarocińska” dla części wsi Kowalew i Korzkwy, gmina Pleszew	2018-04-12	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego poz. 3590	-
24.	XXXI/357/2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie	2018-04-12	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., poz. 3605 2. Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z	-

				dnia 18 maja 2018 r., poz. 4240	
25.	XXXVI/417/2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pleszewa	2018-09-27	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 października 2018 r., Poz. 7661	-
26.	XIII/127/2019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie	2019-10-24	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 listopada 2019 r., Poz. 9511	-
27.	VII/155/2020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszew w rejonie ulic Kaliskiej, Wschodniej i Piaski	2020-01-20	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 3 lutego 2020 r., Poz. 1224	W planie ogólnym nie wskazano terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla którego obowiązuje niniejszy plan miejscowy. Aktualnie na części działki o nr ewid. 2246/1 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, stanowiący własność gminy, którego stan techniczny należy ocenić jako niezadowalający; obiekt ten przewidziany jest do rozbiórki w perspektywie przyszłych działań inwestycyjnych. W tylnej części działki funkcjonuje przedsiębiorstwo komunalne, które docelowo przejmie tereny powstałe w wyniku likwidacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym, dla terenu wyznaczono strefę gospodarczą (SP).
28.	XXIV/216/2020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. H. Wieniawskiego w Pleszewie	2020-09-24	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 października 2020 r., poz. 7395	-
29.	XXXI/309/2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Kaliska, Lenartowicka w Pleszewie	2021-06-10	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 1 lipca 2021 r., poz. 5239	-

30.	XXXIV/338/2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Piekarzew i Suchorzew, gmina Pleszew – etap I	2021-09-23	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 4 października 2021 r., poz. 7290	W planie ogólnym nie wskazano w całości terenów umożliwiających zabudowę mieszkaniową (MN/U, RM), dla których obowiązuje niniejszy plan miejscowy. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach przedsięwzięcia pn.: "Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Sieradz-Kalisz-Pleszew", będącego Inwestycją Towarzystwacą w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora lub decyzji. Ponadto, ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) dla działki o nr ewid. 35, na części terenu 6MN/U w związku ze złożonym wnioskiem do planu ogólnego.
31.	XXXVII/361/2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Marszew - wschód" dla części wsi Marszew, gmina Pleszew	2021-11-25	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 grudnia 2021 r., poz. 9774	-
32.	XXXVII/363/2021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kaliska, Ks. Kazimierza Niesiołowskiego w Pleszewie	2021-11-25	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 grudnia 2021 r., poz. 9775	-
33.	XLVI/459/2022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Baranówku oraz w rejonie ul. Bolesława Chrobrego i Kościelnej w Kowalewie, gmina Pleszew	2022-06-09	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 22 czerwca 2022 r., poz. 4769	W planie ogólnym nie wskazano w całości terenów umożliwiających zabudowę mieszkaniową (MN, MN/U, RM), dla których obowiązuje niniejszy plan miejscowy. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach przedsięwzięcia pn.: "Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Sieradz-Kalisz-Pleszew", będącego Inwestycją Towarzystwacą w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora lub decyzji. Ponadto, ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) dla części działki o nr ewid. 1/3 obręb Kowalew, na części terenu 4RM w związku ze złożonym wnioskiem do planu ogólnego.
34.	XLVII/470/2022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Korzkwy, gmina Pleszew – Etap I	2022-07-07	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 lipca 2022 r., poz. 5364	-

35.	L/482/2022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy zbiegu ulic Ogrodowa i Kolejowa w Pleszewie	2022-09-21	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 29 września 2022 r., poz. 6781	-
36.	LIII/495/2022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kazimierza Wielkiego w Pleszewie	2022-10-27	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 listopada 2022 r., poz. 8302	-
37.	LXXV/643/2023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. 70 Pułku Piechoty i Armii Poznań w Pleszewie	2023-10-26	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 listopada 2023 r., poz. 9896	-
38.	LXXVI/662/2023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie - etap I	2023-11-30	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 grudnia 2023 r., poz. 11745	-
39.	LXXVI/661/2023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Targowej i Malińskiej w Pleszewie	2023-11-30	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 grudnia 2023 r., poz. 12436	-
40.	LXXVIII/686/2023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie	2023-12-28	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 stycznia 2024 r., poz. 910	-
41.	XVI/136/2025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 165/10 i 165/6 w obrębie Taczanów Drugi, gmina Pleszew	2025-06-30	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2025 r., poz. 5705	-
42.	XX/159/2025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – Etap I	2025-10-23	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 6 listopada 2025 r., poz. 7856	-
43.	XXIV/189/2026	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kilińskiego w Pleszewie	2026-02-12	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 20 marca 2026, poz. 2360	-

Źródło: Opracowanie własne.

W planie ogólny dla gminy Pleszew ustalono 2 553 strefy planistyczne, w tym:

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ - profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SU – STREFA USŁUGOWA - profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SP – STREFA GOSPODARCZA - profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ - profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA - profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI - profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki,

teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

SC – STREFA CMĘTARZY - profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SG – STREFA GÓRNICTWA - profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

SO – STREFA OTWARTA - profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA - profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Do stref przypisane zostały dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z właściwościami danego terenu. Powodem zastosowania powyższych stref jest specyfika miasta i gminy Pleszew, która została diagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.

Gminne standardy urbanistyczne ustalono na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.

Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.

Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawą do wydania takiej decyzji).

Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i niemieszania "konfliktowych" funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszary uzupełnienia zabudowy (zwane też OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy”.

Proces wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy rozpoczęto od selekcji budynków na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500 lub BDOT10k). Następnie przefiltrowano dane według kodów KST, co pozwoliło na wyodrębnienie interesujących obiektów w sposób przestrzenny. Następnie wokół wybranych budynków utworzono bufory o promieniu 50 metrów, które zostały poddane agregacji. W ten sposób powstały ciągłe obszary otaczające istniejącą zabudowę, stanowiące podstawę dalszej analizy. Z zagregowanych danych wybrano poligony, w których znajdowało się minimum pięć budynków. W kolejnym kroku wypełniono luki (wewnętrzne pierścienie) w obrębie wyznaczonych poligonów, o ile ich powierzchnia nie przekraczała 5000 m². Powstały obszar poddano redukcji poprzez zastosowanie bufora o wartości -40 m. Na tym etapie wyznaczano właściwy obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ – Pu). Wyznaczone obszary ograniczano do granic administracyjnych gminy. Na zakończenie, dokonano pomiaru powierzchni wszystkich kluczowych elementów.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (18\,703\,109,9\,m^2 - 8\,909\,440,13m^2) = 2\,448\,417,44\,m^2$$

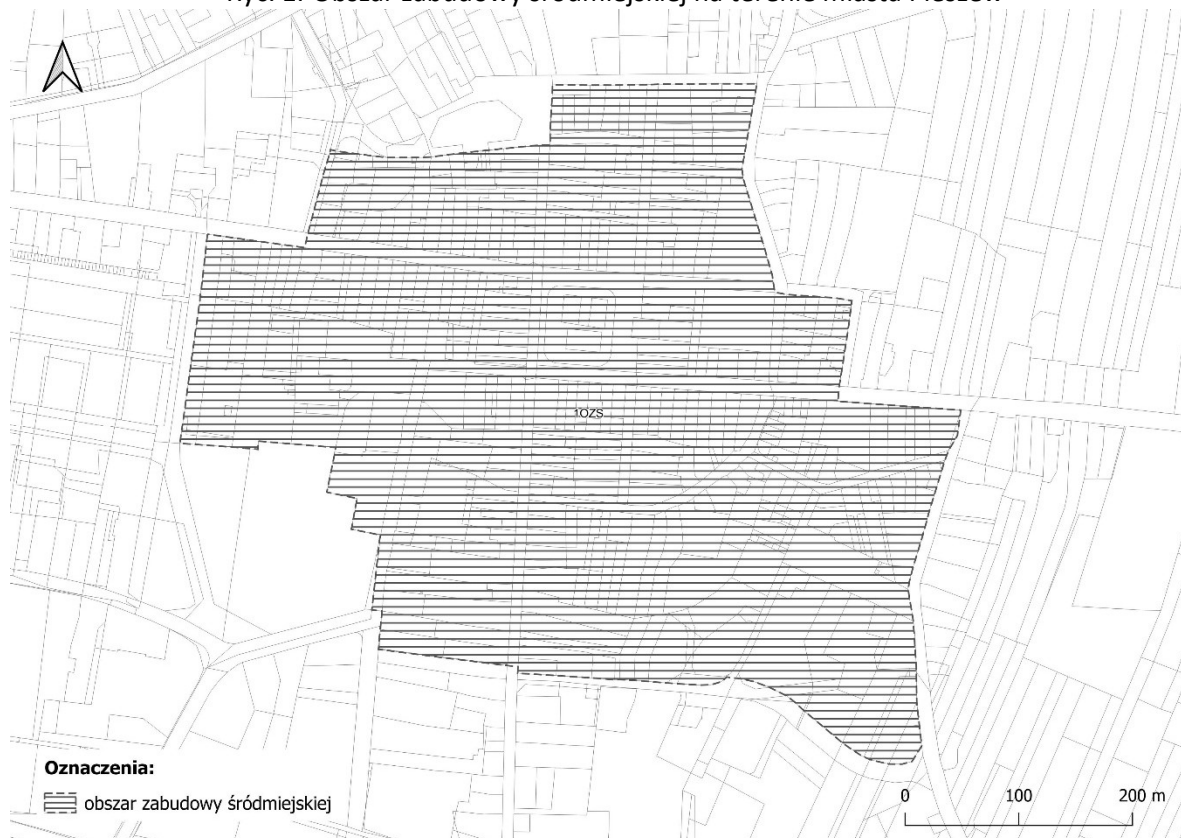
Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 2 349 070 m², zatem „rezerwa” powierzchniowa terenów została wykorzystana niemal w całości. Zarówno przycinając jak i rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych bądź konturów użytków gruntowych (dotyczy głównie terenów poza obowiązującymi planami miejscowymi). W przypadku, gdy OUZ obejmował tereny objęte planem miejscowym – obszary OUZ nie korygowano, poza wycięciem z OUZ obszarów zaliczonych do strefy otwartej. Dołączono również zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Rozszerzenie granic OUZ następowało na tereny bezpośrednio przylegające, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia granic jednostki osadniczej. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miasta, rozszerzenia zostały przeprowadzone wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. Rozporządzenia i położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **9 913 000 m²**.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy występują obszary, na których nie obowiązują miejscowe plany i nowe zagospodarowanie ustala się za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy na nowe tereny. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Pleszew obszary uzupełnienia zabudowy.

W mieście Pleszew, wokół zabudowy centrum przedmiotowej jednostki osadniczej, występuje obszar zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Teren ten obejmuje obszar o powierzchni około 25 ha i jest ograniczony następującymi ulicami: ul. Bojanowskiego, ul. Kilińskiego, ul. Szkolna, ul. Kaliska, ul. Wodna, ul. Wyspiańskiego, ul. Kaczyńskiego, ul. Ogrodowa, ul. Bogusza (z wyłączeniem Parku Miejskiego), ul. Poznańska, ul. Św. Ducha, ul. Sopałowicza, Plac Powstańców Wielkopolskich. Obszar ten w większości znajduje się w graniach wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Pleszewa.

Mając na względzie intensywność zabudowy w granicach ww. terenu, wyznaczono w POG obszar zabudowy śródmiejskiej, o granicach określonych jak na Ryc. 1. Konsekwencją wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość wykorzystania przepisów w zakresie niższych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przesłaniania, czasu nasłonecznienia). Położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia również na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej dany teren.

Ryc. 1. Obszar zabudowy śródmiejskiej na terenie miasta Pleszew



Źródło: opracowanie własne.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Pleszew mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy.

Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy.
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe.
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych,**
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego gminy,** które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym gminy Pleszew są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

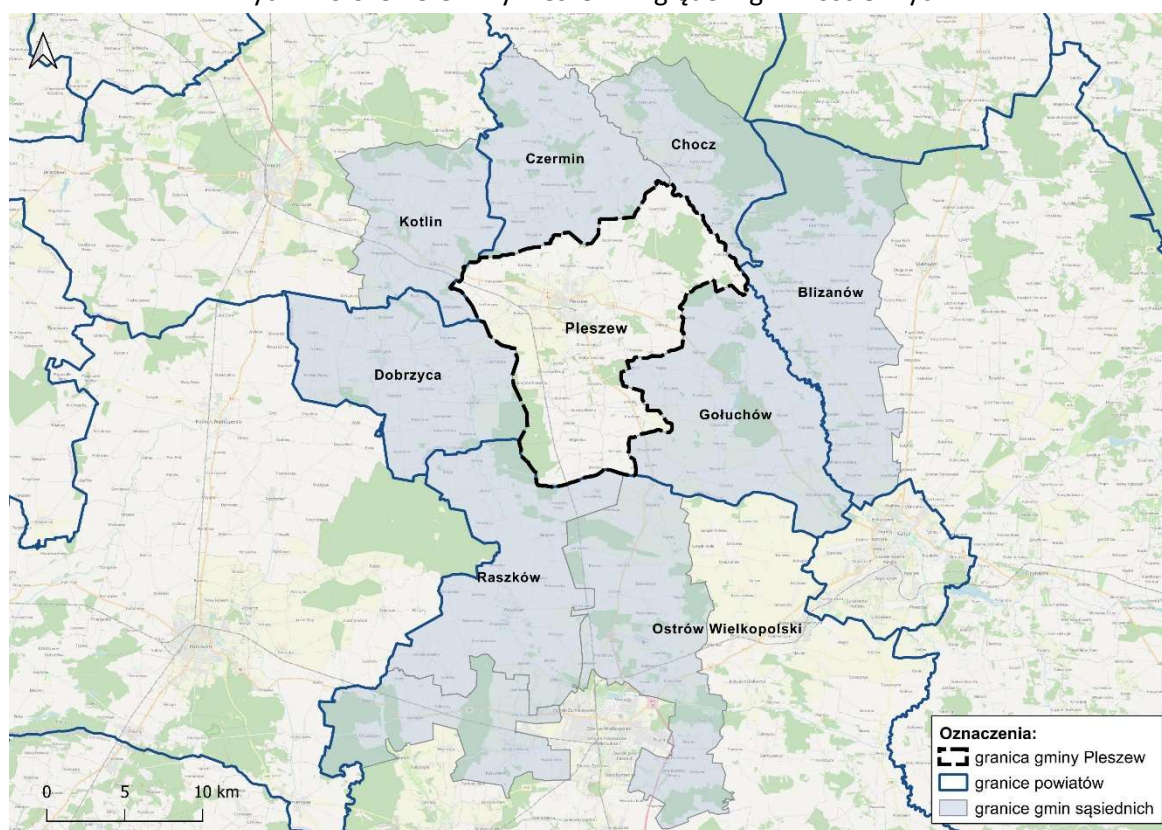
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Pleszew

Gmina Pleszew to miejsko-wiejska jednostka samorządu terytorialnego, położona w centralno-południowej części województwa wielkopolskiego w powiecie pleszewskim. Gmina Pleszew graniczy z ośmioma gminami: od północy z gminami Czermin i Chocz, od wschodu z gminami Blizanów i Gołuchów, od południa z gminami Ostrów Wielkopolski i Raszków a od zachodu z gminami Dobrzyca i Kotlin.

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych, powierzchnia gminy Pleszew wynosi 180 km² natomiast samo miasto Pleszew zajmuje powierzchnię 13 km². W 2024 roku gmina liczyła 28 794 mieszkańców, z czego 57,3% (16 499 osób) zamieszkiwało miasto Pleszew.

Gmina ma charakter miejsko-wiejski, łącząc cechy zarówno miasta, jak i terenów wiejskich. Miasto Pleszew pełni funkcję lokalnego ośrodka administracyjnego, przemysłowego i usługowego, gdzie największy udział stanowią firmy z sektora handlu hurtowego i detalicznego, budownictwa oraz przetwórstwa przemysłowego. Tereny wiejskie charakteryzują się dużym arealem rolniczej przestrzeni produkcyjnej o znacznym udziale gleb dobrych klas bonitacyjnych. Grunty orne o powierzchni 12 595 ha zajmują około 70% powierzchni gminy. Lasy i grunty leśne stanowią 14,5% jej areалу. Rolnictwo ukierunkowane jest na uprawę pomidorów, ziemniaków, buraków cukrowych i zboża oraz hodowlę trzody chlewnej i bydła mlecznego.

Ryc. 2 Położenie Gminy Pleszew względem gmin ościennych



Źródło: opracowanie własne.

Gmina Pleszew posiada umiarkowanie korzystne położenie komunikacyjne, oferując dobre połączenia drogowe i kolejowe z najbliższymi miastami oraz większymi ośrodkami regionalnymi. Przez jej teren przebiegają dwie kluczowe drogi krajowe – nr 11 i nr 12 – zapewniające sprawny transport w skali krajowej. Mimo braku bezpośredniego dostępu do autostrad, mieszkańcy mogą korzystać z autostrady A2 oddalonej o około 38 km oraz drogi ekspresowej S5 przebiegającej około 85 km na zachód. Gmina

posiada własną komunikację autobusową, obejmującą 18 linii łączących najdalsze miejscowości z kluczowymi punktami Pleszewa, w tym szkołami, zakładami pracy i szpitalem. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa 272 Kluczbork – Poznań Główny, odcinek Ostrów Wielkopolski – Jarocin, o średnim natężeniu ruchu 88 pociągów na dobę, w tym 29 pociągów towarowych. Ważnym węzłem kolejowym jest stacja w Kowalewie, oddalona o 3,7 km od centrum miasta, do której kursują autobusy oraz kolej wąskotorowa. System transportowy uzupełnia rozwijająca się infrastruktura rowerowa, obejmująca ścieżki prowadzące m.in. do dworca kolejowego, a także coraz większa liczba miejsc parkingowych dla rowerów.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Gmina Pleszew została ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego (PZPWW), przyjętym uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zgodnie z zapisami planu, gmina znajduje się w obrębie wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Ponadto jednostka jest zaklasyfikowana do:

- gmin wiejskich wymagających wsparcia procesów rozwojowych,
- obszaru ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- obszaru ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszaru o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich.

Dla obszaru gminy Pleszew lub w jej bliskim sąsiedztwie, PZPWW ustala zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - miasto powiatowe Pleszew - ośrodek lokalny,
 - strefy średniej i niskiej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych,
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa (międzynarodowe i krajowe obszary węzłowe, międzynarodowy i krajowy korytarz ekologiczny doliny rzeki Prosny, krajowy lądowy korytarz ekologiczny),
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - lasy,
 - obszary predysponowane do zalesień,
 - obszary ważne dla ptaków o okresie gniazdowania oraz migracji,
 - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - wody płynące i stojące,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - planowany zbiornik małej retencji wodnej,
 - strefy wododziałowe,
 - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) nr 311 „Zbiornik rzeki Prosna”,
 - obszary chronione według ustawy Prawo wodne:
 - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
 - jednolite części wód, przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,

- doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
 - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
 - pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
 - łąki,
 - złoża kopalin skalnych (kruszywa naturalne, surowce ceramiki budowlanej),
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
- centra kulturalne Wielkopolski – Pleszew (ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym),
 - dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - proponowany pomnik historii,
 - historyczny układ przestrzenny (układ urbanistyczny ujęty w rejestrze zabytków),
 - obiekt zabytkowy o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekt rezydencjonalny),
 - stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej,
 - obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
- strefy umiarkowanego, ekstensywnego i rozwoju działalności rolniczej,
 - obszary predysponowane do produkcji biomasy,
 - Pleszew – powiatowy ośrodek obsługi rolnictwa,
 - Marszew – specjalistyczny ośrodek obsługi rolnictwa,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- drogi krajowe nr 11 i 12 (klasa techniczna GP) – odcinki przeznaczone do zmiany kategorii,
 - planowany odcinek drogi ekspresowej S11 i drogi krajowej nr 12 (klasa techniczna GP),
 - międzyregionalna linia kolejowa nr 272 (docelowa prędkość 160 km/h),
 - planowany przebieg linii Kolei Dużych Prędkości,
 - Transeuropejska Sieć Transportowa:
 - Sieć kompleksowa TEN-T (planowana droga krajowa S11)
 - Korytarz Morze Północne – Bałtyk,
 - lądowisko sanitarne,
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
- istniejące linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
 - istniejący główny punkt zasilania,
 - istniejący i planowany gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,
 - sieć szerokopasmowa (sieć światłowodowa, węzeł szkieletowy i węzły dystrybucyjne),
 - instalacje w trakcie realizacji – stacje demontażu pojazdów samochodowych,
 - istniejący pas łączności radiowo-telewizyjnej,
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego j przeciwdziałania zagrożeniom:
- obszary zagrożenia powodziowego:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ czyli raz na 10 lat,

- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ czyli raz na 100 lat,
- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi $p=0,1\%$ czyli raz na 500 lat.
- odcinki dróg krajowych o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
- zakład o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową o niskiej intensywności. Ich granice czytelnie definiują kształt jednostki osadniczej przeciwdziałając rozlewaniu się zabudowy, co jest zbieżne z granicami wyznaczonych stref planistycznych przewidujących rozwój zabudowy,
- zaliczenie do strefy otwartej bądź stref uwzględniających w profilu „teren lasu” wszystkich gruntów leśnych,
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej czy teren elektrowni słonecznej, obszaru wód płynących. Ustalenia planu ogólnego zapewniają trwałość i ciągłości systemu przyrodniczego województwa,
- zaliczenie do strefy górnictwa złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej i kruszywa naturalnego,
- wyznaczenie stref dopuszczających działalność rolniczą poza zwartymi obszarami o najwyższej wartości produkcji rolniczej;
- uwzględnienie przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania województwa, w obszarze gminy Pleszew wskazuje się inwestycje pod nazwą „Budowa drogi S11 Piła – Poznań (odc. Oborniki – w. Poznań Północ)” oraz „Budowa drogi S11 Kórnik – Ostrów Wielkopolski”, za które odpowiedzialna za realizację jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Ponadto, w granicach gminy zaplanowana jest inwestycja „Realizacja Kolei Dużych Prędkości na odcinku Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław” realizowana przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego powyższe tereny inwestycji ujęte zostały w strefie otwartej bądź w strefie infrastrukturalnej.

Ponadto plan ogólny umożliwia realizację połączeń komunikacyjnych zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej oraz daje pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu ogólnego dają również pełną możliwość realizacji zadań z zakresu ochrony dóbr kultury materialnej i niematerialnej oraz rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Pleszew oraz w jej szerszym otoczeniu występuje szereg form ochrony przyrody o znaczeniu regionalnym, krajowym i europejskim, które mają istotne znaczenie dla zachowania walorów krajobrazowych i przyrodniczych tego terenu. Jedną z nich jest Obszar Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy, ustanowiony 25 lutego 1993 r. na mocy Rozporządzenia Wojewody Kaliskiego Nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r. Jest to największe w Europie Środkowej skupisko acidofilnych lasów liściastych, obejmujących m.in. dąbrowy i buczyny o często ponad 200-letnim wieku, charakteryzujące się wysokimi wartościami hodowlanymi i przyrodniczymi. Obszar ten rozciąga się na terenie województw dolnośląskiego i wielkopolskiego, obejmując m.in. powiaty krotoszyński, ostrowski, pleszewski, rawicki i milicki oraz liczne gminy, w tym gminę Pleszew. Podstawowym celem ochrony jest zachowanie unikalnych ekosystemów leśnych oraz ich wysokiej różnorodności biologicznej.

Istotnym elementem systemu ochrony przyrody są również obszary sieci Natura 2000. Specjalnym obszarem ochrony siedlisk jest Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH300002), wyznaczony na podstawie Dyrektywy Siedliskowej Unii Europejskiej. Obszar ten został zatwierdzony przez Komisję Europejską 15 stycznia 2008 r., a w Polsce ustanowiony 12 lipca 2017 r. Jego powierzchnia wynosi 34 225,2 ha i obejmuje tereny województw dolnośląskiego i wielkopolskiego, w tym gminę Pleszew. Zarządzanie obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu, a dla jego ochrony ustanowiono plan zadań ochronnych obowiązujący do 31 grudnia 2099 r.

Drugim obszarem Natura 2000 o dużym znaczeniu przyrodniczym jest Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB300007), stanowiący specjalny obszar ochrony ptaków, ustanowiony na mocy Dyrektywy Ptasiej Unii Europejskiej. Został on wyznaczony w Polsce 13 października 2007 r. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. i obejmuje powierzchnię 34 245,28 ha. Celem ochrony jest zachowanie oraz poprawa stanu siedlisk ptaków wodno-błotnych i innych gatunków ptaków, dla których obszar ten ma kluczowe znaczenie. Działania ochronne koncentrują się m.in. na monitorowaniu stanu siedlisk, kontroli jakości wód oraz ograniczaniu presji antropogenicznej. Również dla tego obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych do końca 2099 r.

Ponadto, na terenie gminy Pleszew zlokalizowany jest niewielki, lecz cenny przyrodniczo obszar Natura 2000 Glinianki w Lenartowicach (PLH300048) o powierzchni 7,45 ha. Jest to nieczynne wyrobisko po kopalni gliny, obejmujące system zbiorników wodnych o płytkiej wodzie i bogatej roślinności wodnej oraz przybrzeżnej. Największą wartość przyrodniczą obszaru stanowią populacje gatunków chronionych, w tym kumaka nizinnego (*Bombina bombina*) oraz rzadkich gatunków ważek. Do głównych zagrożeń dla tego obszaru należą zanieczyszczenia oraz niekorzystne zmiany w sposobie użytkowania terenów sąsiednich.

Uzupełnieniem form ochrony przyrody w gminie Pleszew są pomniki przyrody, które stanowią ważny element lokalnego dziedzictwa naturalnego. Należą do nich m.in. trzy okazałe dęby szypułkowe we wsi Suchorzew, znane jako Piotr, Stanisław i Aleksander, o obwodach przekraczających 5 metrów i wieku sięgającym około 200–250 lat, a także trzy jarząby brekinie oraz głąz narzutowy zlokalizowane we wsi Taczanów Drugi. Obiekty te pełnią nie tylko funkcję przyrodniczą, lecz również krajobrazową i kulturową, podkreślając unikatowy charakter środowiska przyrodniczego gminy.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne czy zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

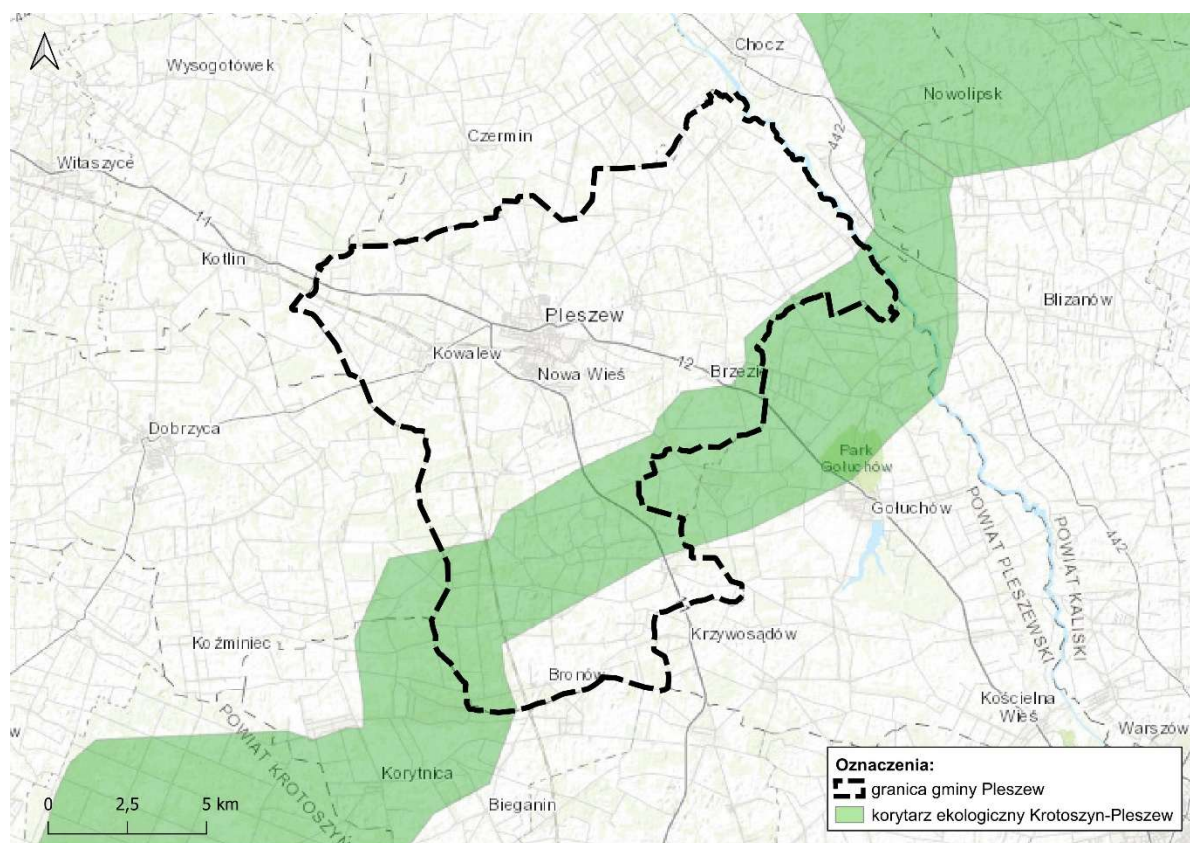
Zgodnie z częścią graficzną do uzasadnienia planu ogólnego powyższe prawnie chronione obszary ujęte zostały w strefie otwartej (SO) bez profili dodatkowych – z wyjątkiem terenów już zainwestowanych. Objęte ochroną dęby szypułkowe w obrębie Suchorzew znajdują się w strefie zieleni i rekreacji (SN). Pozostałe pomniki przyrody zostały ujęte w strefie otwartej (SO). Tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody.

Korytarze ekologiczne

Teren gminy znajduje się na mapach korytarzy ekologicznych opracowanych w dwóch etapach. W etapie pierwszym w 2005 roku, na zlecenie Ministerstwa Środowiska opracowano mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych gatunków dużych ssaków. W etapie drugim w 2012 roku, we współpracy z Pracownią na rzecz Wszystkich Istot (w ramach projektu ze środków EEA/EOG) opracowano kompletną mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej. Na mapie korytarzy ekologicznych z 2005 roku, w południowowschodniej części gminy występuje korytarz ekologiczny Krotoszyn-Pleszew KPdC-8C (ryc. 3). Natomiast na mapie korytarzy ekologicznych opracowanej w 2012 roku, w obrębie gminy Pleszew znajduje się korytarz ekologiczny Dolina Warty - Stawy Milickie KPdC-15B (ryc. 4).

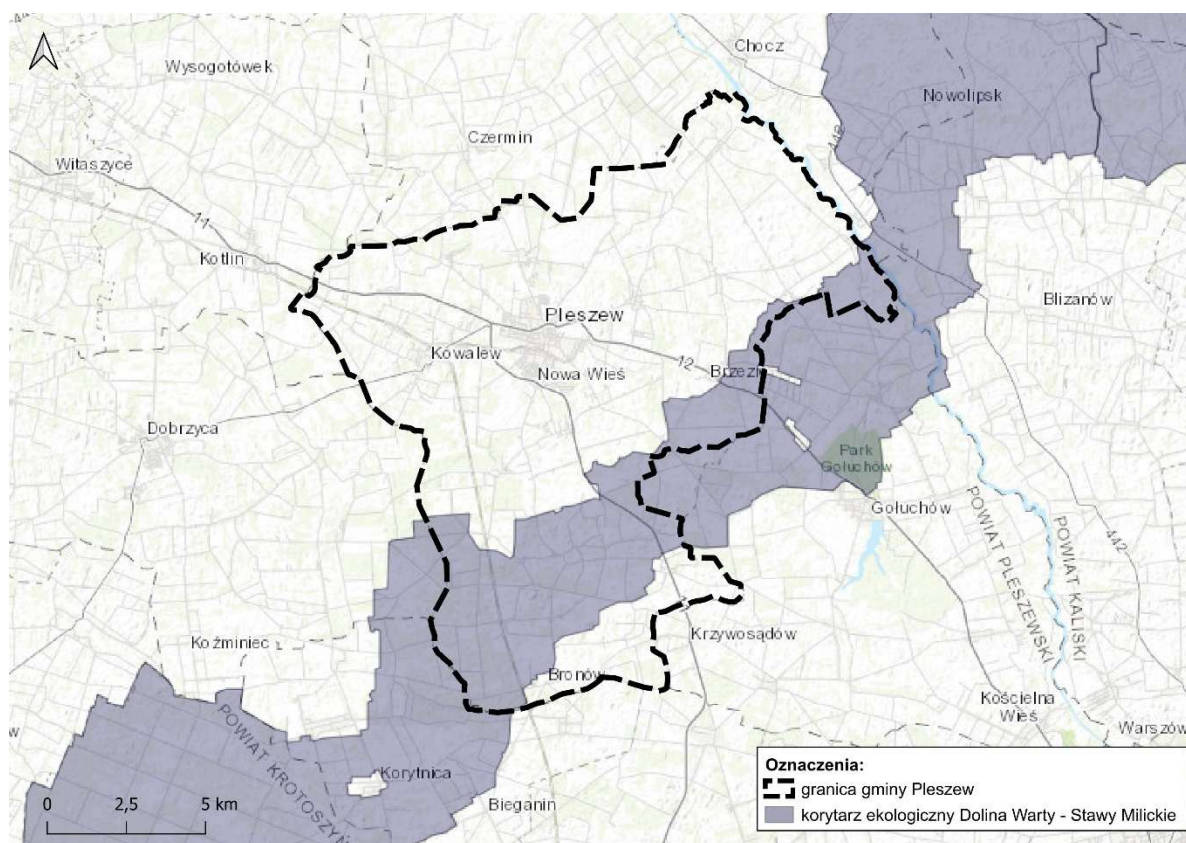
Korytarze ekologiczne opracowane w pierwszym i drugim etapie roku mają zbliżony przebieg i obejmują swoim zasięgiem jedynie południowo-wschodnią część gminy. Korytarze te przeciwdziałają izolacji obszarów przyrodniczo cennych, umożliwiają migrację zwierząt i roślin w skali Polski i Europy oraz wspierają ochronę i odbudowę bioróżnorodności zarówno na obszarach sieci Natura 2000, jak i innych terenach o dużej wartości przyrodniczej.

Ryc. 3 Położenie Gminy Pleszew na tle głównych korytarzy ekologicznych



Źródło: <https://mapa.korytarze.pl/>.

Ryc. 4 Położenie Gminy Pleszew na tle głównych korytarzy ekologicznych



Źródło: <https://mapa.korytarze.pl/>.

Zgodnie z częścią graficzną do uzasadnienia planu ogólnego większość terenów niezainwestowanych znajdujących się w przebiegu ww. korytarza ujęta została w strefie planistycznej – strefa otwarta (SO) bądź w strefie produkcji rolniczej (SR) uwzględniającej teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

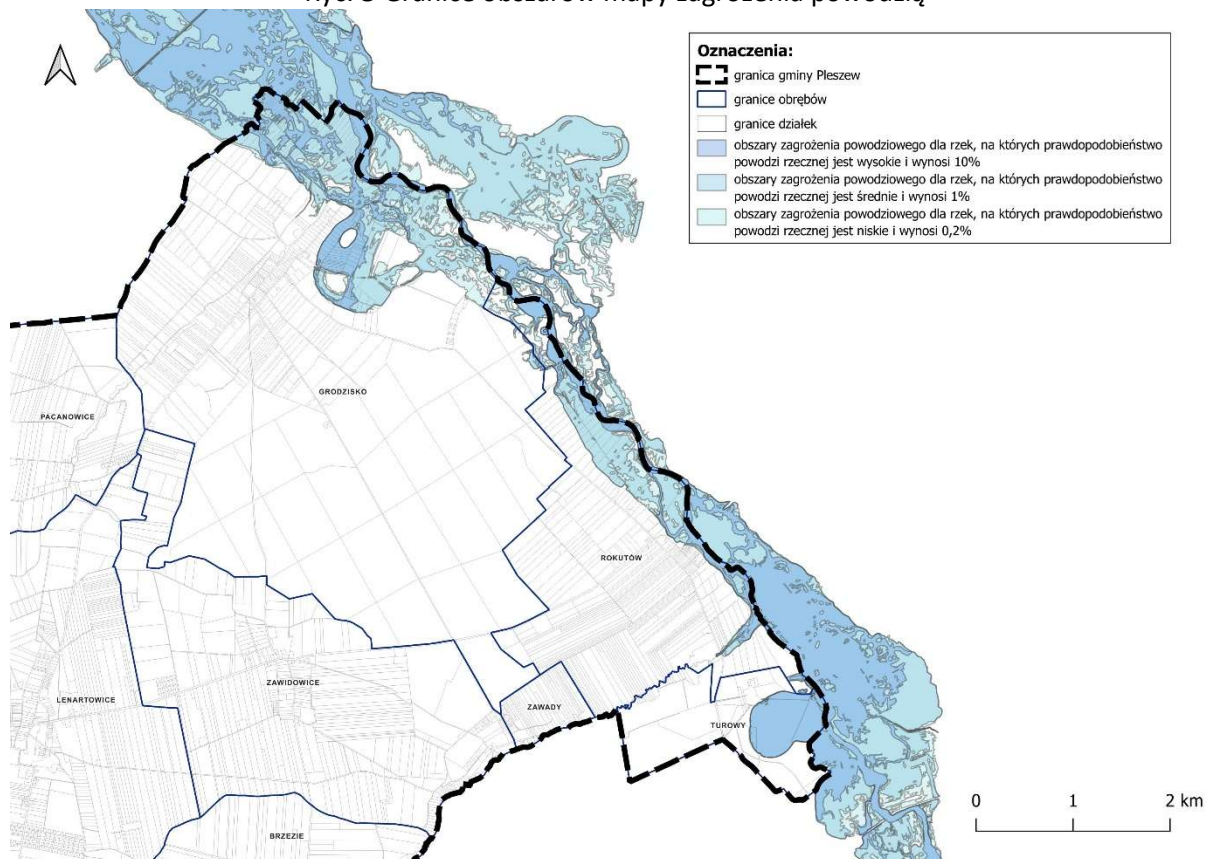
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, ustalono, że gmina Pleszew znajduje się:

- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa Wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Ponadto w granicach gminy Pleszew występują obszary zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Ryc. 5 Granice obszarów mapy zagrożenia powodzią



Źródło: dane.gov.pl.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10% wskazano strefę otwartą. Wyjątki stanowią niewielkie fragmenty strefy produkcji rolniczej, którą wyznaczono dla istniejącej zabudowy gospodarczej oraz strefa komunikacyjna wyznaczona dla drogi zbiorczej (4340P). Ponadto, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefę 50SI, w ramach której przewiduje się realizację planowanej inwestycji – budowę Małej Elektrowni Wodnej (MEW). Przyjęte ustalenia skutecznie ograniczają możliwość ekspansji zabudowy na tych terenach, zapewniając ochronę przed potencjalnymi skutkami powodzi.

Na jednostkach planistycznych położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (252SO, 255SO, 260SO, 307SO) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych po wcześniejszym uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach gospodarowania wodami.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że gmina Pleszew znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Dla ww. obszarów zminimalizowano możliwość wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę poprzez ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków

wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Grunty zmeliorowane w granicach gminy Pleszew występują głównie poza zwartymi obszarami zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary gruntów zmeliorowanych. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej bądź strefie produkcji rolniczej.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Pleszew nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Pleszew jest zasilana głównie z wód ziemnych z utworów czwartorzędowych w dolinie rzeki Prosnicy w okolicach miejscowości Tursko, Bogusław (gmina Gołuchów). Ujęcia te objęte są najwyższą ochroną. Ujęcia wody na terenie gminy Pleszew, dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zawarto w tab. 1.

Tab. 2. Ujęcia wody w gminie Pleszew objęte strefą ochrony bezpośredniej.

Lp.	Lokalizacja	Strefa planistyczna ustalona w planie ogólnym gminy
1.	Działka o nr ewid. 110/13, obręb Grodzisko	Strefa infrastrukturalna (SI)
2.	Działki o nr ewid. 119/7, 122/1 obręb Bógwidze	Strefa infrastrukturalna (SI)
3.	Działka o nr ewid. 158/14, obręb Lenartowice	Strefa infrastrukturalna (SI)
4.	Działka o nr ewid. 272/14, obręb Kuczków	Strefa infrastrukturalna (SI)

Źródło: opracowanie własne.

1. Decyzja Starosty Pleszewskiego z dnia 29 września 2008 r. ustanawiająca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na działce o nr ewid. 110/13 obręb Grodzisko, gmina Pleszew.
2. Decyzja Starosty Pleszewskiego z dnia 19 grudnia 2014 r. ustanawiająca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 119/7, 122/1 obręb Bógwidze, gmina Pleszew.
3. Decyzja Starosty Pleszewskiego z dnia 30 marca 2015 r. ustanawiająca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na działce o nr ewid. 158/14 obręb Lenartowice, gmina Pleszew.

4. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kaliszu z dnia 10 lutego 2020 r. ustanawiająca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na działce o nr ewid. 272/12 (po podziale nr ewid. 272/14) obręb Kuczków, gmina Pleszew. Zgodnie z decyzją, na terenie ochrony bezpośredniej należy:
- Odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - Zagospodarować teren zielenią;
 - Odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
 - Ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
 - Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych
 - Ustalić termin ważności decyzji – do czasu likwidacji ujęcia.

Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 sierpnia 2009 r. ustanowiono strefę ochronną ujęcia wody podziemnej „Tursko B” dla miasta Pleszewa i gminy Gołuchów. Wody podziemne z powyższego ujęcia zasilają zasoby wodne gminy Pleszew, natomiast strefy ochronne bezpośrednie i pośrednie w całości znajdują się na terenie gminy Gołuchów.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego wszystkie tereny znajdujące się w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa infrastrukturalna (SI).

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Pleszew nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Pleszew występują cztery tereny górnicze oraz cztery obszary górnicze o aktualnym statusie. Szczegółowe informacje przedstawiono w tab. 2.

Tab. 3. Wykaz terenów i obszarów górniczych, wyznaczonych przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego oraz Starostę Powiatowego – pow. Pleszew na terenie Gminy Pleszew

	Nazwa	Powierzchnia w m ²	Status	Numer w rejestrze	Data wyznaczenia	Data ważności koncesji	Decyzja wyznaczająca
Teren górniczy	Nowa Wieś III-A	53 924,00	Aktualny	10-15/12/1146	10.07.2018	31.12.2034	DSR-1.7422.41.2018
Obszar górniczy		43 895,00					
Teren górniczy	Nowa Wieś IV	7 388,00	Aktualny	10-15/13/1240	06.03.2020	31.12.2029	OS.6522.1.2020
Obszar górniczy		4 963,00					

Teren górniczy	Zawady L	23 624,00	Aktualny	10-15/13/1298	07.07.2021	31.12.2031	OS.6522.1.2021
Obszar górniczy		18 603,00					
Teren górniczy	Zawady PD	27 157,00	Aktualny	10-15/13/1290	17.03.2021	31.12.2034	OS.6522.6.2020
Obszar górniczy		19 759,00					

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. tereny górnicze i obszary górnicze w całości zostały ujęte w strefie planistycznej – strefa górnictwa (SG). Wyjątek stanowi teren i obszar górniczy Nowa Wieś III-A, którego wschodnia część została oznaczona jako strefa otwarta w związku z przebiegiem projektowanej drogi ekspresowej S11 na odcinku Kórnik – Ostrów Wielkopolski. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad 31 marca 2023 r. złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla powyższej inwestycji.

3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Gminy Pleszew występują złoża surowców mineralnych, głównie kruszywa naturalne - piaski oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej – iły plicieńskie. Złoża te są stosowane głównie w budownictwie i drogownictwie.

Według Państwowego Instytutu Geologicznego (centralna Baza Danych Midas) na terenie gminy Pleszew występują 4 złoża zagospodarowane, 7 złóż szczegółowo rozpoznanych, 8 złóż, których eksploatację zaniechano, a także złożo KN5292, które zostało wykreślone z bilansu.

Tab. 4. Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Pleszew

Nazwa złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania kopaliny	Nr MIDAS	Powierzchnia [ha]
Nowa Wieś IV	piaski i żwiry	złożo eksploatowane okresowo	19349	1,3189
Nowa Wieś III	piaski i żwiry	złożo zagospodarowane	13948	4,3895
Zawady PD	piaski i żwiry	złożo zagospodarowane	19915	1,9759
Zawady L	piaski i żwiry	złożo zagospodarowane	20113	1,8603
Pleszew	piaski i żwiry	złożo skreślone z bilansu	5292	2,4774
Lenartowice II	surowce ilaste ceramiki budowlanej	złożo rozpoznane szczegółowo	2022	51,0157
Dobra Nadzieja	piaski i żwiry	złożo rozpoznane szczegółowo	20657	0,6504
Zawady BL	piaski i żwiry	złożo rozpoznane szczegółowo	21467	1,9658

Zawady	surowce ilaste ceramiki budowlanej	złoże rozpoznane szczegółowo	2021	17,5429
Turowy I	piaski i żwiry	złoże rozpoznane szczegółowo	11888	1,8700
Zawady DS.	piaski i żwiry	złoże rozpoznane szczegółowo	21276	1,8636
Janków	piaski i żwiry	złoże rozpoznane szczegółowo	19955	10,8627
Kowalew-Kotlin	surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana	2013	7,6748
Nowa Wieś II	surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana	8364	1,2384
Turowy	piaski i żwiry	eksploatacja złoża zaniechana	10540	1,7100
Rokutów	surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana	6812	0,8330
Nowa Wieś	surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana	3035	1,5000
Zawady 1	piaski i żwiry	eksploatacja złoża zaniechana	16586	1,1524
Zawady II	piaski i żwiry	eksploatacja złoża zaniechana	18882	0,9951
Lenartowice	surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana	2023	17,0700

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego zagospodarowane złoża kopalin oraz złoża eksploatowane okresowo ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa górnictwa (SG). Strefę SG wskazano również w obrębie złóż szczegółowo rozpoznanych - Dobra Nadzieja nr 20657 oraz Janków nr 19955, w związku z planami wydobywania kopaliny. Strefę górnictwa ustalono również dla części niezagospodarowanego terenu, na którym zlokalizowane są złoża: Nowa Wieś, Nowa wieś II. Dla pozostałych złóż ustalono strefę otwartą bądź strefę zgodną z istniejącym zainwestowaniem. Nie uwzględniono w strefie górnictwa złoża Kowalew-Kotlin ze względu na planowany przebieg drogi ekspresowej S11 Kórnik – Ostrów Wielkopolski. Dodatkowo, strefa górnictwa wyznaczona została we wschodniej części obrębu Rokutów z uwagi na występujące na tym obszarze zasoby gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Pleszew nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W związku z rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego rejestru wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2021 r., poz. 56) Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków Miasta i Gminy Pleszew. Aktualny wykaz obiektów został przyjęty zarządzeniem nr 161/VIII/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. i obejmuje ponad 600 obiektów dokumentujących wielowarstwową historię urbanistyczną i kulturową gminy.

W ewidencji dominują zabytki architektury, w tym obiekty mieszkalne, sakralne oraz użyteczności publicznej, a także zespoły związane z wojskiem i koleją, które odegrały istotną rolę w rozwoju gospodarczym i przestrzennym Pleszewa. Ważną grupę stanowią również zabytki cmentarne oraz obiekty przemysłowe, świadczące o przemianach społecznych i ekonomicznych miasta, głównie w XIX i XX wieku, przy jednoczesnej obecności starszych zabytków datowanych od XV do XVIII wieku.

Na terenie miast i gminy Pleszew zewidencjonowano następujące zabytki:

Bógwidze

- spichrz dworski, poł. XIX, nr rej.: 443/A z 16.08.1988

Brzezie

- kościół par. pw. Rozesłania św. Apostołów, 1789, 1830, nr rej.: A.K.I.11a/202/33 z 6.03.1933 i 5576/A z 31.12.1991

Chorzew

- zespół pałacowy, nr rej.: 529 z 11.05.1990:

- pałac, 1870-80

- park, 1 poł. XIX

Dobra Nadzieja

- wiatrak koźlak, 1884, nr rej.: 620 z 16.03.1991

Grodzisko

- kościół pw. św. Mikołaja, 1802-06, 1890, nr rej.: 1205/A z 2.09.1970

Korzkwy

- zespół dworski, nr rej.: 246/Wlkp/A z 23.09.2005:

- dwór, 1911

- park, k. XIX

- brama wjazdowa, pocz.XX

Kowalew

- zespół dworski, ul. Kościelna 2, 2 poł. XIX:

- dwór, nr rej.: 632/A z 6.12.1991
- park, nr rej.: 635/A z 13.12.1991
- spichrz, nr rej. jw.

Kuczków

- zespół pałacowy, nr rej.: 1703/A z 8.04.1975:

- pałac, 1880,
- park, 2 poł. XIX

Lenartowice

- kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP, drewn., 1758, nr rej.: AK. I-11a/205 z 6.03.1933, 1207/A z 2.09.1970 i 546/A z 31.12.1991

Pleszew

- układ urbanistyczny, XIV-XIX, nr rej.: 668/A z 15.04.1993
- kościół par. pw. św. Floriana, ul. Poznańska, XV/XVI, nawa, drewn., 1745, nr rej.: A.K.I-11a/207z 6.03.1933 i 548/A z 31.12.1991
- kościół par. pw. Ścięcia św. Jana, pl. Kościelny, XIV, 1816, 1873, nr rej.: A.K.I-11a/206 z 6.03.1933 i 547/A z 20.12.1990
- ratusz, 1835, nr rej.: 314/A z 21.10.1968
- pałac, ul. Malińska 21, poł. XIX, nr rej.: 662/A z 31.03.1993
- Katolicki Dom Sierot, ul. Podgórna 14, 1866, nr rej.: 720/wlkp/A z 2.11.2008
- budynek liceum ogólnokształcącego, ul. Poznańska 38, 1910, nr rej.: 724/A z 23.02.1996
- zajazd, ob. budynek mieszkalny, ul. Poznańska 34, 1820-30, nr rej.: 1459/A z 14.06.1973
- szkoła powszechna, ul. Szkolna 5, 1908-1909, nr rej.: 699/A z 22.08.1994

Suchorzew

- park, XIX, nr rej.: 1104/A z 6.05.1970

Taczanów

- zespół pałacowy, nr rej.: 315/A z 21.10.1968:

- pałac, 2 poł. XVIII, 1850-60
- zespół budynków gospodarczych, 1860-63
 - oficyny z wieżą bramną
 - kaplica – mauzoleum z dzwonnica, 1861
 - oranżeria
 - wozownia
 - cieplarnia z basztami
 - ptaszarnia
 - stajnia cugowa
- park, 2 poł. XIX, nr rej.: 76/Wlkp/A z 25.01.2002

Tab. 5. Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru, objętych ścisłą ochroną konserwatorską

NR REJESTRU NR ZAWIADOMIENIA DATA ZAWIADOMIENIA	GMINA	MIJSCOWOŚĆ	NR REJESTRU DATA WPISU FUNKCJA STANOWISKA	AZP NR. STANOWISKA
364/Wlkp/C WA-4155/729/2008 28.08.2008 r.	Pleszew	Grodzisko	1490/A 04.10.1973 r. grodzisko	AZP 62-36 1/14
365/Wlkp/C WA-4155/2498/2010 25.01.2010 r.	Pleszew	Taczanów Drugi	759/A 31.12.1998 r. Grodzisko wczesnośredniowieczne wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej	AZP 64-35 1/66

Dla obszarów zabytków archeologicznych objętych ścisłą ochroną konserwatorską ustalono strefę otwartą SO, natomiast pozostałe ww. obiekty ujęte zostały w strefie planistycznej odpowiadającej istniejącej na danym terenie funkcji. Tym samym nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki chroniąc krajobraz kulturowy. Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowym planów miejscowych. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia konserwatorskie będą zawierały plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Pleszew nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Pleszew występują kolejowe tereny zamknięte, które zostały określone przez ministra właściwego ds. transportu. Obecnie obowiązuje Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.) i jej 16-tomowy Załącznik stanowiący wykaz kolejowych terenów zamkniętych. Zgodnie z załącznikiem nr 15 do decyzji Ministra Infrastruktury, na terenie gminy Pleszew występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego.

Tab. 6. Tereny zamknięte w granicach administracyjnych gminy Pleszew zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego

Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]
Pleszew	Bógwidze	184/1	2,9821
Pleszew	Bógwidze	184/2	0,2488
Pleszew	Bógwidze	231	0,2100
Pleszew	Bronów	87/2	0,0100
Pleszew	Bronów	87/3	0,6800
Pleszew	Bronów	87/4	0,1800
Pleszew	Bronów	87/7	5,2819
Pleszew	Kowalew	8/2	0,0261
Pleszew	Kowalew	10/3	0,0100
Pleszew	Kowalew	10/4	0,2600
Pleszew	Kowalew	10/9	0,7235
Pleszew	Kowalew	10/11	3,0677
Pleszew	Kowalew	34/7	0,4277
Pleszew	Kowalew	34/9	1,5760
Pleszew	Kowalew	34/11	0,0374
Pleszew	Kowalew	51/1	0,1933
Pleszew	Kowalew	179/2	3,3180
Pleszew	Nowa Wieś	82	3,1880
Pleszew	Sowina	17/7	0,6000
Pleszew	Sowina	17/8	3,1861
Pleszew	Sowina	17/9	0,1500
Pleszew	Suchorzew	4	1,3900
Pleszew	Suchorzew	31/1	0,0623
Pleszew	Suchorzew	31/1	0,0535
Pleszew	Suchorzew	31/2	0,0649
Pleszew	Suchorzew	31/2	2,1983
Pleszew	Suchorzew	31/3	1,2094
Pleszew	Suchorzew	32	0,1614

Pleszew	Suchorzew	34	0,7557
Pleszew	Suchorzew	35	0,0517
Pleszew	Suchorzew	36	0,0160
Pleszew	Suchorzew	52/1	2,1188
Pleszew	Suchorzew	52/2	0,3895
Pleszew	Suchorzew	52/3	0,0962
Pleszew	Taczanów II	211	4,4600
Pleszew	Taczanów II	254/1	0,2600
Pleszew	Taczanów II	255/1	4,1100
Pleszew	Taczanów II	255/2	0,1100

Źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego wszystkie ww. działki ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK).

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Pleszew nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy Pleszew na lata 2024-2030 przyjętą uchwałą nr VI/47/2024 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 października 2024 r. na terenie gminy Pleszew występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

a) tereny poprzemysłowe, które mogłyby zostać wykorzystane na cele usługowe i na cele drobnej wytwórczości, lub jako tereny produkcyjno-przemysłowe.

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

a) tereny objęta strefą konserwatorską - jako formy rehabilitacji uznaje się humanizację zabudowy i terenów poprzez ich komunalne pełne uzbrojenie, podniesienie standardu ładu przestrzennego, poziomu estetyki;

b) tereny zabudowy jednorodzinnej poprzez uzbrojenie komunalne.

Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono przede wszystkim tereny dzikich wysypisk odpadów oraz tereny wyeksploatowanych wyrobisk, które wymagają rekultywacji zgodnie z ustaleniami pozwoleń na ewentualną eksploatację złóż.

Ponadto, do obszarów wymagających przekształceń zaliczono obszar centrum miasta Pleszewa w celu poprawy organizacji i zagospodarowania przestrzeni rynku. Wskazano również na konieczność rekultywacji terenów po eksploatacji surowca w południowo-wschodniej części miasta - punkty nielegalnej eksploatacji surowca

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. W odniesieniu do terenów wymagających przekształceń, w szczególności obszarów poprzemysłowych, wskazano strefą gospodarczą z dopuszczeniem terenów usługowych, stwarzając podstawy do ich ponownego włączenia w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Wszystkie wyznaczone strefy funkcjonalne uwzględniają profil infrastruktury technicznej, co tworzy warunki do systematycznego rozwoju i modernizacji uzbrojenia komunalnego. Dla obszarów parków dworskich wskazano strefę zieleni i rekreacji. Przyjęte rozwiązania sprzyjają zachowaniu i właściwemu kształtowaniu tych obszarów, umożliwiając prowadzenie działań rekultywacyjnych i rehabilitacyjnych zgodnych z ich historycznym i przyrodniczym charakterem.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar rewitalizacji, obejmujący cały obszar zdegradowany, został wyznaczony uchwałą nr LXXV/640/2023 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta i Gminy Pleszew. Wyznaczony obszar jest położony w granicach miasta Pleszew. Składa się z 2 jednostek strukturalnych: Centrum i osiedle Reja. Łączna powierzchnia obu jednostek wynosi 77 ha co stanowi 0,43% ogólnej powierzchni gminy i zamieszkaną jest przez 10,7% populacji gminy (2986 osób). Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono istniejące uwarunkowania, a także ustalenia określone w planach miejscowych obowiązujących na terenach wyznaczonych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Pleszew nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I–III na terenie gminy Pleszew wynosi 3630,75 ha co stanowi ok. 20,1% powierzchni całej gminy. Grunty rolne chronione to grunty rolne klasy II i III i występują w głównie w zachodniej części gminy. Najwięcej gruntów rolnych chronionych występuje w obrębie ewidencyjnym Taczanów Drugi i Marszew.

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 3105,49 ha co daje 17,2% udziału w powierzchni całego obszaru gminy. Najwyższa lesistość tworząca zwarty kompleks występuje w południowo-zachodniej oraz północno-wschodniej części gminy.

Konkretna lokalizacja poszczególnych gruntów wskazana została w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Największe kompleksy gruntów rolnych chronionych na terenach otwartych ujęte zostały m.in. w profilu terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Użytki leśne oznaczone symbolem Ls ujęte zostały strefą planistyczną – strefa otwarta, bez dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej.

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Pleszew występuje jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Rozlewnia Gazu LPG w Pleszewie, zlokalizowany w przemysłowej części miasta przy ulicy Komunalnych 1. W planie ogólnym teren przedmiotowego zakładu został zakwalifikowany do strefy gospodarczej (SP), natomiast strefy planistyczne zlokalizowane w jego bezpośrednim sąsiedztwie zostały wyznaczone w oparciu o aktualny stan zainwestowania i zagospodarowania

terenów lub wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Pleszew nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Pleszew funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

- Zespół Szkół Publicznych Nr 1 w Pleszewie
- Zespół Szkół Publicznych nr 2 w Pleszewie
- Zespół Szkół Publicznych nr 3 w Pleszewie
- Zespół Szkół Publicznych w Taczanowie Drugim
- Zespół Szkół Publicznych w Kowalewie
- Zespół Szkół Publicznych w Lenartowicach
- Publiczne Przedszkole nr 1 „Bajka” w Pleszewie
- Publiczne Przedszkole nr 2 „Miś Uszatek” w Pleszewie
- Publiczne Przedszkole nr 3 „Słoneczne” w Pleszewie

Na terenie miasta istnieje też szkolnictwo średnie i zawodowe oraz placówki wychowawcze:

- - Zespół Szkół Technicznych
- - Zespół Szkół Usługowo-Gospodarczych
- - Zespół Szkół – Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego
- - I Liceum Ogólnokształcące
- - Centrum Kształcenia Praktycznego i Ośrodek Doskonalenia Nauczycieli
- - Poradnia Psychologiczno- Pedagogiczna
- - Zespół Szkół Specjalnych
- - Zespół Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych

Ponadto, na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy
- Muzeum Regionalne
- Dom Kultury
- Centrum Usług Społecznych
- Centrum Usług Wspólnych Miasta i Gminy Pleszew
- Muzeum Sióstr Służebniczek NPM
- Muzeum Piekarnictwa
- Amfiteatr
- Kino „Hel”
- Pleszewskie Towarzystwo Kulturalne
- Dom Parafialny
- Wigwamy

W zakresie ochrony bezpieczeństwa mieszkańców gminy działają następujące instytucje: Komenda Powiatowa Policji, Straż Miejska, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej oraz Ochotnicze Straże Pożarne:

- OSP Pleszew - ul. Ogrodowa 13, Pleszew
- OSP Kowalew - ul. Fabryczna 4, Kowalew
- OSP Sowina Błotna – Sowina Błotna 30A, Sowina Błotna
- OSP Bronów – Bronów 40B, Bronów
- OSP Rokutów – Rokutów 13A, Rokutów
- OSP Grodzisko – Grodzisko 6A, Grodzisko
- OSP Zawidowice – Zawidowice 7A, Zawidowice

Na terenie miasta funkcjonuje nowoczesny szpital, zapewniający mieszkańcom dostęp do szerokiego zakresu świadczeń zdrowotnych oraz zatrudniający lekarzy wielu specjalizacji. System ochrony zdrowia został częściowo zreformowany – wprowadzono instytucję lekarza rodzinnego, a jednocześnie zlikwidowano przemysłową służbę zdrowia.

Kluczową rolę w lokalnym systemie opieki zdrowotnej odgrywa Pleszewskie Centrum Medyczne Sp. z o.o., w ramach którego funkcjonują m.in.:

- Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy im. św. Józefa przy ul. Bojanowskiego – dysponujący 53 łózkami oraz oddziałem onkologicznym,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej przy ul. Poznańskiej – z bazą 247 łózek oraz oddziałami: chorób wewnętrznych, chirurgicznym, położniczo-ginekologicznym, pediatrycznym, anestezjologii i intensywnej terapii, chemioterapii, a także poradniami specjalistycznymi (psychiatryczną, logopedyczną i neurologiczną), stacją dializ, punktem krwiodawstwa, laboratorium, dwiema aptekami (wewnętrzną i zewnętrzną) oraz centralną sterylizatornią. Kompleks zajmuje powierzchnię ok. 8,0 ha,
- Szpitalny Oddział Ratunkowy, zapewniający całodobową pomoc w stanach nagłych.

Uzupełnieniem publicznego systemu ochrony zdrowia są liczne podmioty niepubliczne. Na terenie miasta działają:

- 13 niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej,
- 30 prywatnych gabinetów lekarskich różnych specjalności,
- 12 indywidualnych praktyk lekarskich,
- 8 prywatnych gabinetów stomatologicznych,
- 1 grupowa praktyka pielęgniarska i 1 indywidualna praktyka pielęgniarska,
- 1 prywatna poradnia dietetyczna,
- 2 gabinety fizykoterapii i masażu,
- 2 gabinety odnowy biologicznej.

Na terenie miasta prowadzona jest również działalność pośrednio związana z ochroną zdrowia, w tym specjalistyczny sklep zaopatrzenia medycznego oraz zakład produkcji sprzętu elektromedycznego Kalmed.

Wymienione obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefach planistycznych umożliwiających prowadzenie i rozwój dotychczasowych działalności z zakresu organizacji życia publicznego (m. in. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy usługowe czy strefy zieleni i rekreacji z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi).

4.2. Infrastruktura transportowa

Sieć drogowo-uliczną tworzą drogi: krajowe, powiatowe i gminne ustanowione jako drogi publiczne, ale także ogólnodostępne drogi i ulice osiedlowe nie zaliczone do kategorii dróg publicznych.

- Drogi krajowe:
 - Droga nr 11, relacji Kołobrzeg – Bytom
 - Droga nr 12 relacji Łęknica - Dorohusk
- Drogi powiatowe:
 - Grab – Pleszew 4308P
 - Dobrzyca – Pleszew 4309P
 - Hilarów – Korzkwy 4176P
 - Wieczyn – Grodzisko 4315P
 - Karmin – Kowalew 4323P
 - Karminiec – Taczanów 4326P
 - Broniszewice – Marszew 4325P
 - Raszków – Pleszew 5288P
 - Krzywosądów – Bugaj 4333P
 - Pleszew – Chocz 4334P
 - Kowalew – Skrzypnia 4335P
 - Kowalew – Suchorzew 4336P
 - Piekarzew – Orpiszew 4175P 14.
 - Pleszew – Grodzisko 4338P 15.
 - Brzezie – Grodzisko 4337P 16.
 - Lenartowice – Tursko 4340P 17.
 - Brzezie – Janków 4342P 18.
 - Pleszew – Wszołów 4343P 19.
 - Sowina – Kuczków 13326 20.
 - Pleszew – Kowalew 13369 21.
 - Dobra Nadzieja – Chorzew 4344P 22.
 - Taczanów – Kajew 4341P 23.
 - Bronów – Pleszew 5288P 24.
 - Ligota – Ligota Wieś 5286P 25.
 - Kowalew - Pleszew 4329P 26.
 - Kuczków - Wszołów 4346P
- Drogi gminne – łączna długość dróg wynosi około 138 km, a liczba ulic ponad 230. Większość z nich posiada nawierzchnie utwardzoną.

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa 272 Kluczbork – Poznań Główny, odcinek Ostrów Wielkopolski – Jarocin, o średnim natężeniu ruchu 88 pociągów na dobę, w tym 29 pociągów towarowych.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego drogi krajowe 11 i 12, część dróg powiatowych, których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi oraz przebieg linii kolejowej 272 Kluczbork – Poznań Główny ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK).

Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacyjny, zatem pozostałe istniejące i planowane drogi będą zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Nadrzędne znaczenie miał również wniosek Spółki Celowej o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Sieradz – Kalisz - Pleszew” stanowiącego element Ciągu nr 9 wskazanego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 września 2025 r. w sprawie Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1320) będącego Inwestycją Towarzyszącą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Przedsięwzięcie przebiega przez gminę Pleszew. Na gruncie art. 120c pkt 1 u.cpk, nie uchwała się planu ogólnego gminy, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora, lub decyzji. W związku z powyższym wyznaczono strefę otwartą w celu rezerwy terenu dla terenu inwestycji kolejowej.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu, uwzględniono przebieg projektowanej obwodnicy Pleszewa a także obszar stanowiący rezerwę pod budowę drogi ekspresowej S11 poprzez ustalenie na tym obszarze strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Pleszew przebiegają/zlokalizowane są następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

- Sieć elektroenergetyczna:
 - dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ze stacją transformatorową,
 - sieć dystrybucyjna średniego napięcia 15kV,
 - sieć dystrybucyjna niskiego napięcia 0,4kV;
- Sieć gazowa
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 Miłostowo-Szamotuły wybudowany w 2000 roku, o MOP 6,3MPa. Strefa kontrolowana zgodnie z rozporządzeniem wynosi 10-70m,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 Miłostowo-Szamotuły wybudowany w 2000 roku, o MOP 6,3MPa. Strefa kontrolowana zgodnie z rozporządzeniem wynosi 10-70m,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 odgałęzienie SRP I Miłostowo wybudowany w 2000 roku, o MOP 6,3MPa. Strefa kontrolowana zgodnie z rozporządzeniem wynosi 10-70m.
- Ujęcia wód (zgodnie z pkt 3.5. opracowania);
- Oczyszczalnia dla miasta Pleszewa w Zielonej Łące
- Oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna w Taczanowie Drugim
- Rów cyrkulacyjny w Kowalewie
- Składowisko odpadów w Dobrej Nadziei

Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV będzie zgodny z ustaleniami planu ogólnego.

Zarówno ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej jak i oczyszczalnia ścieków i składowisko odpadów ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa infrastrukturalna (SI).

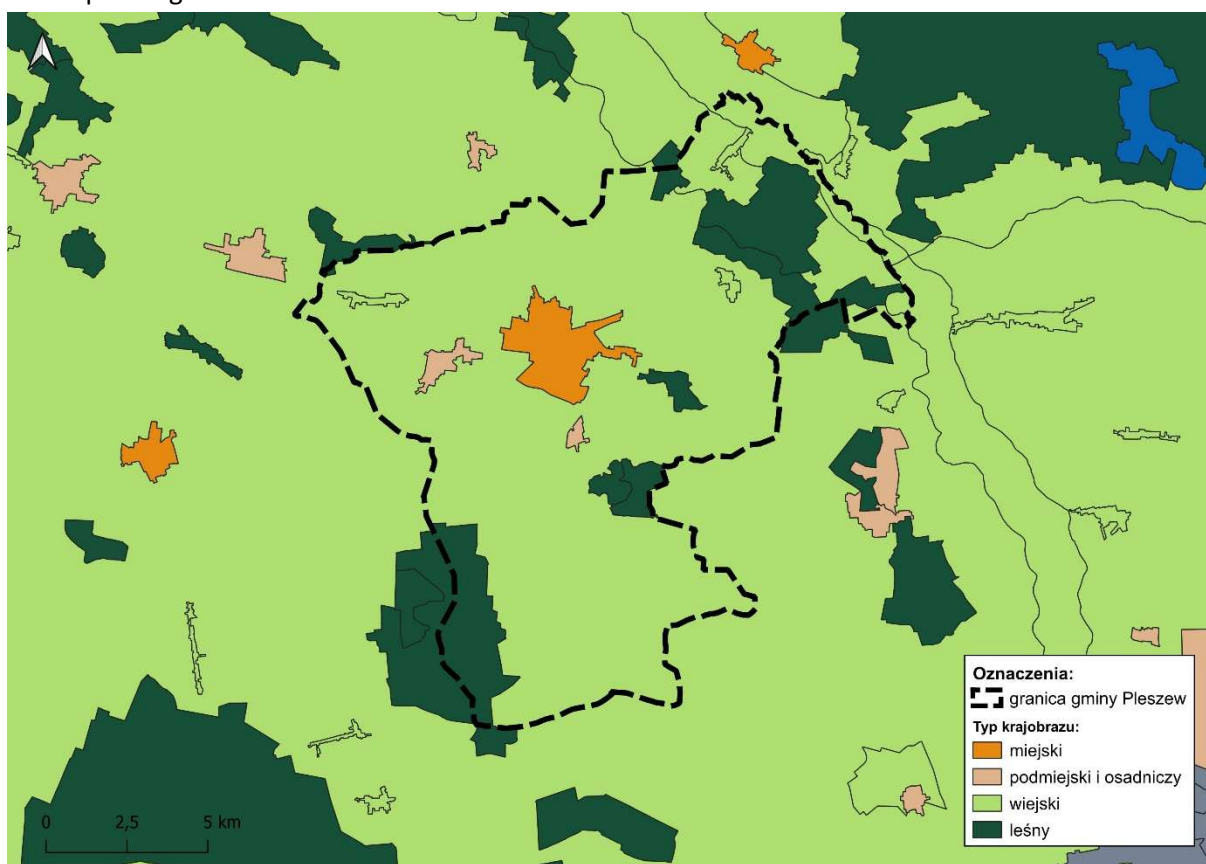
Wszystkie czynne cmentarze na terenie gminy Pleszew ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa cmentarzy (SC).

Na terenie gminy Pleszew znajdują się również zlikwidowane odwierty: Brudzewek-1, Kowalew-1, Kowalew-4, Taczanów-1, Taczanów-2, wokół których wyznaczona została strefa ochronna o promieniu 5 m, zgodnie z projektami likwidacji odwiertów, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W tej strefie oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wnoszenia jakichkolwiek obiektów. Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia, powyższe odwierty znajdują się w strefie otwartej lub strefie produkcji rolniczej, dla której uwzględniono teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Ponadto, każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem ustalenia planu ogólnego będą zgodne z zapisami rozporządzenia.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Zgodnie z powyższym audytem, gmina Pleszew charakteryzuje się głównie wiejskim typem krajobrazu. Na obszarze miasta Pleszew wskazano miejski typ krajobrazu, natomiast tereny wsi Kowalew i Zielona łąka uznano za krajobraz podmiejski lub osadniczy. W północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej części gminy przeważa leśny typ krajobrazu.

Ryc. 5 Podział gminy Pleszew na krajobrazy na podstawie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

W audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego wskazano 120 krajobrazów priorytetowych (73 spośród nich leży w obrębie obszarów prawnie chronionych) oraz 1191 krajobrazów w obrębie obszarów prawnie chronionych (parki kulturowe, parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu). Dla tych krajobrazów (łącznie jest to 1238 krajobrazów) opracowano rekomendacje i wnioski, które dalej powinny zostać uwzględnione w innych dokumentach. Dla pozostałych krajobrazów (w liczbie 1248), które nie są wskazane jako krajobrazy priorytetowe, a także nie leżą w obrębie form ochrony prawnej, zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu, nie sporządza się rekomendacji i wniosków w zakresie ich ochrony i kształtowania. Na obszarze gminy Pleszew brak priorytetowych krajobrazów.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Pleszew zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne m.in. z zakresu możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Gminne standardy urbanistyczne ustalono również na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z opracowaniem: *predestynowanym przeznaczeniem jest przeznaczenie ustalone w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego i zasoby przyrodnicze gminy oraz zgodnie kierunkami jej*

rozwoju zawartymi w dokumentach planistycznych wyższego szczebla oraz ze względu na jej istniejące zagospodarowanie terenu i otoczenie; Nowa zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy występującej w otoczeniu, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym gminy. Ponadto, zgodnie z opracowaniem. W gospodarowaniu przestrzenią należy uwzględnić lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze. Zaliczenie do strefy otwartej gruntów leśnych oraz obszarów objętych formami ochrony przyrody uwzględnia lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. (28 794 osób). W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) liczba mieszkańców gminy Pleszew w 2044 r. zmniejszy się do poziomu 27 587 osób.

$$M_{20} = 27\,587 + 27\,587 \times 5\% = 28\,966 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pleszew wynosi 124 963 m².

$$PUM_0 = 914\,638 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że w gminie Pleszew:

$$P_0 = 31,8 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 26,1 \text{ m}^2/\text{os}.$$

$$P_{-20} = 22,9 \text{ m}^2/\text{os}.$$

Biorąc pod uwagę powyższe dane i dynamikę zmiany powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczono wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_{20} = 3 \times 31,8 - 2 \times 26,1 = 43,2 \text{ m}^2/\text{os}.$$

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pleszew (ZAP)

$$ZAP = 28\,966 \text{ os.} - 914\,638 \text{ m}^2 / 43,2 \text{ m}^2 \text{ os.} = 7\,794 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pleszew wynosi **7 794 os.**

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ww. w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla gminy Pleszew można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 5 456 do 10 132 osób).*

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$5\,456 \text{ os.} < Ch < 10\,132 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT500, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz wizję w terenie. Przypisane zostały wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych profili funkcjonalnych w strefach (głównie usług).

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Pleszew wskazana została w Tab. 6. Podczas obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów SW w granicach miasta Pleszew wartość ta została pomnożona przez wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość danej grupy stref planistycznych obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenów usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne (z wyłączeniem strefy otwartej i strefy komunikacyjnej) wynosi **9 927 070 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych w obrębie miasta wynosi **1 022 570 m²**, co stanowi ok. 10,3% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,90**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy miasta Pleszew, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną jest stosunkowo niewielki. Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia maksymalnej powierzchni użytkowej (przyjęto wskaźnik korygujący wynoszący 0,7). Wskaźnik 0,7 został ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7. Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z najnowszymi danymi za rok 2024).

Tab. 7. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Pleszew.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,90)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m ²)
63SW	39352	35416,8	1,50	53125,2	37187,6
55SW	83577	75219,3	2,00	150438,6	105307,0
81SW	4008	3607,2	1,20	4328,6	3030,0
38SW	3968	3571,2	1,70	6071,0	4249,7
39SW	25507	22956,3	1,70	39025,7	27318,0
109SW	14228	12805,2	1,20	15366,2	10756,4
108SW	4390	3951,0	1,20	4741,2	3318,8

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyniesie **191 167,6 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na

1 osobę w gminie w roku 2024 wynosi **31,8**. Przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Pleszew wynosi **6012**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w obszarze wiejskim gminy została przedstawiona w Tab. 7. Podczas obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów SW znajdujących się na obszarze wiejskim gminy Pleszew wartość ta została pomnożona przez *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość danej grupy strefy planistycznej obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenu usług.

Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w obszarze wiejskim gminy Pleszew, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne (z wyłączeniem strefy otwartej i strefy komunikacyjnej) wynosi **64 394 500 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) na obszarze wiejskim gminy Pleszew wynosi **3 487 390 m²**, co stanowi w przybliżeniu 5,4% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,95** (tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy obszaru wiejskiego gminy Pleszew, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną jest stosunkowo niewielki).

Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy określony dla danej strefy planistycznej. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia przewidywanej maksymalnej powierzchni użytkowej wynoszący 0,7 (ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7). Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik ten został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS za rok 2024 – wartość ta wynosi 31,8).

Tab. 8. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Pleszew.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,95)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m ²)
13SW	10874	10330,3	2,00	20660,6	14462,4
92SW	13263	12599,9	1,50	18899,8	13229,8

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na obszarze wiejskim gminy Pleszew wyniesie **27 692,3 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie wynosi **31,8 m²**. Tym samym przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach

wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW na obszarze wiejskim gminy Pleszew wynosi **871**.

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW na terenie gminy Pleszew wynosi łącznie **6 882 osób (6012+871)**.

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została obliczona odrębnie dla terenu miejskiego i wiejskiego gminy Pleszew.

Na potrzeby analizy określono średnią wielkość działki budowlanej na podstawie wszystkich działek zawierających wyłącznie tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Pleszew, która wynosi **590 m²**.

Ze względu na występowanie w granicach miasta Pleszew niewielkiej liczby terenów wchodzących w skład stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wartości te zostały uwzględnione przy określeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową na obszarze miasta wynosi około **1 704 610 m²**.

Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście Pleszew, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne (z wyłączeniem strefy otwartej i strefy komunikacyjnej) wynosi **9 486 490 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych w obrębie miasta wynosi **1 022 570 m²**, co stanowi ok. 10,3% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,90**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 2600** ($1\,704\,610\text{ m}^2 \times 0,90 / 590\text{ m}^2$). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Pleszew wyniosła **2,69 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (i zagrodową) w mieście Pleszew obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Pleszew (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$2600 * 2,69 = 6994 \text{ osób}$$

W analogiczny sposób została określona chłonność terenów niezabudowanych na obszarze wiejskim gminy Pleszew. Na potrzeby analizy obszaru wiejskiego gminy określono średnią wielkość działki na

podstawie wszystkich działek zawierających tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków), która wynosi 1294 m².

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze wiejskim gminy wynosi około 1 893 050 m².

Ponadto został uwzględniony wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenu usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w obszarze wiejskim gminy Pleszew, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne (z wyłączeniem strefy otwartej i strefy komunikacyjnej) wynosi **64 394 500 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) na obszarze wiejskim gminy Pleszew wynosi **3 487 390 m²**, co stanowi w przybliżeniu 5,4% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,95**

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść ok. 1390 (1 893 050 m² x 0,95 / 1294 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS na 2024 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Pleszew wynosi 2,69 osoby.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dla obszaru wiejskiego gminy Pleszew obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Pleszew (wyrażona w licznie osób)

$$1390 * 2,69 = 3739 \text{ osób}$$

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ na terenie gminy Pleszew wynosi łącznie **10 733 osoby (6994+3739)**.

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Ze względu na występowanie w granicach miasta Pleszew niewielkiej liczby terenów wchodzących w skład stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wartości te zostały uwzględnione przy określeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na potrzeby analizy określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek stanowiące tereny rolne zabudowane (użytki gruntowe oznaczone symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Pleszew. Średnia wielkość takich działek wynosi **1015 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wynosi ok. **68 691 m²**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść ok. **68** (68 691 m² / 1015 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS z 2024 r. przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Pleszew wyniosła **2,69 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową w obszarze gminy obliczono ze wzoru:

Przewidywana liczba nowych działek * przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Pleszew (zgodnie z danymi GUS z 2024 r.)

$$68 * 2,69 = 182 \text{ osoby}$$

9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Pleszew wynosi w sumie **17 797** osób. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla gminy Pleszew od 5 456 do 10 132 osób). Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi ok. 228% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pleszew.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pleszew, tym samym nie można wyznaczyć stref dopuszczających funkcje mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Pleszew stanowią następujące załączniki graficzne:

- Załącznik nr 1 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Pleszew,
- Załącznik nr 2 – ustalenia planu ogólnego gminy Pleszew,
- Załącznik nr 3 – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań gminy Pleszew.