

**Projekt**

z dnia 16 czerwca 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bałtyckiej  
i ulicy Wrzesińskiej w Pleszewie - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Pleszewie, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bałtyckiej i ulicy Wrzesińskiej w Pleszewie.

2. Planem miejscowym obejmuje się dwa obszary o łącznej powierzchni około 17,55 ha, zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie pleszewskim, w mieście Pleszew, w rejonie ulic Bałtyckiej i ulicy Wrzesińskiej.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bałtyckiej i ulicy Wrzesińskiej w Pleszewie - etap I", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 3.** Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXXI/310/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bałtyckiej i Wrzesińskiej w Pleszewie - i obejmuje obszar objęty etapem I, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, określony zgodnie z klasą przeznaczenia terenu w przepisach odrębnych;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku, w granicach działki budowlanej lub nieruchomości, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek;

- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku.

§ 5. 1. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zawarte w planie ustalenia zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

## **Dział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział I**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-UW, 8MNW-U i 9MNW-U;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR;
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami 1KP i 2KP;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN, 2ZN i 3ZN.

#### **Rozdział II**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U i 9 MNW-U dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek.

§ 8. Ustala się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku zawierającego pomieszczenie mieszkalne na każdej działce budowlanej, wyznaczonej w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

### **Rozdział III** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 10. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 11. Zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych przeznaczeń podstawowych, zgodnie z poziomami hałasu przypisanymi dla rodzajów terenu, określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział IV** **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 12. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

§ 13. 1. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

2. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 14. 1. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 1,5 m<sup>2</sup>.

§ 15. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 16. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 17. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

### **Rozdział V** **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 9,5 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MNW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 20. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MNW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;

2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° lub dachy płaskie.

**§ 21.** Na terenach oznaczonych symbolami MNW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,1;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,65;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,55;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,25 .

**§ 22.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 13,5 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 4,0 m.

**§ 23.** Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech;
- 2) dachy płaskie.

**§ 24.** Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

**§ 25.** Na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 2,0;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,25.

**§ 26.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U i 9MNW-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usługowych do 9,5 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m.

**§ 27.** Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MNW-U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;

2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

**§ 28.** Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MNW-U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

**§ 29.** Na terenach oznaczonych symbolami MNW-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

**§ 30.** 1. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym symbolem IE, ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu o wysokości do 25,0 m.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,01.

**§ 31.** 1. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem WS, ustala się realizację przeznaczenia podstawowego.

2. Dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu.

3. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,8.

5. Maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m.

**§ 32.** 1. Na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN i 3ZN ustala się realizację przeznaczenia podstawowego.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

3. Dopuszcza się realizację dróg pieszych lub rowerowych.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,8.

5. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

**§ 33.** Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.** 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub w budynku mieszkalno-usługowym oraz minimum 1 miejsca przeznaczonego do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni usług, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MNW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>;
- 2) MW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) MNW-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział VI**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 36. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MNW-U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 17,0 m;
- 5) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział VII**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 37. 1. Pasy technologiczne wynoszą odpowiednio:

- 1) 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 2) 7,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) 0,7 m od osi kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasach technologicznych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

§ 39. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków ich przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

1. Dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków posadowionych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się ich remont, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji i rodzaju funkcji podstawowej na danym terenie.

3. W odniesieniu do części budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się ich remont, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i rozbudowę przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy, ilości kondygnacji i rodzaju funkcji podstawowej na danym terenie z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

5. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

**§ 40.** Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

**§ 41.** W granicach terenów oznaczonych symbolami IE i ZN ustala się zakaz zabudowy budynkami.

**§ 42.** W granicach terenów oznaczonych symbolami 2ZN, 3ZN, IE oraz 9MNV-U ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do terenu oznaczonego symbolem WS, celu prowadzenia robót utrzymaniowych.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 43.** Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

**§ 44.** Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

**§ 45.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 46.** Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami 1KP i 2KP zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 47.** 1. Ustala się korzystanie z elementów uzbrojenia terenu istniejących na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych elementów uzbrojenia terenu w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział IX** **Stawki procentowe**

**§ 48.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w wysokości 30%.

## **Dział III** **Przepisy końcowe**

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

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

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../2026**  
**RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**  
**z dnia ... 2026 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bałtyckiej i ulicy Wrzesińskiej w Pleszewie - etap I**

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXXI/310/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bałtyckiej i Wrzesińskiej w Pleszewie - i obejmuje obszar objęty etapem I, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

2. Planem miejscowym obejmuje się dwa obszary o łącznej powierzchni około 17,55 ha, zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie pleszewskim, w mieście Pleszew, w rejonie ulic Bałtyckiej i ulicy Wrzesińskiej.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w gazecie ..... w dniu ..... r. a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pleszewie, w dniach od ..... r. do ..... r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu oraz na stronie podmiotowej BIP Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak ..... z dnia ..... r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak ..... z dnia ..... r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pleszewie, pismo znak ..... z dnia ..... r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew z ..... r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy miasta Pleszew oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami objętymi planem miejscowym; plan miejscowy przewiduje rozwój istniejącej zabudowy - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w sposób tworzący spójną jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan miejscowy nie dotyczy ochrony gruntów rolnych i leśnych - obszar objęty planem miejscowym jest położony w granicach administracyjnych miasta Pleszew; w planie ustalono zasady gospodarowania wodami oraz zasady ochrony gruntów przed zanieczyszczeniem;

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach; ustala obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego;

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew z ..... r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy miasta Pleszew oraz terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami objętymi planem miejscowym; plan miejscowy przewiduje rozwój istniejącej zabudowy - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w sposób tworzący spójną jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr ..... Rady Gminy Pleszew z dnia ..... w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. W zakresie pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych - zarówno napowietrznych jak i kablowych - wprowadzono stosowne zapisy do projektu planu miejscowego. Odstąpiono od oznaczania na rysunkach planu miejscowego ww. pasów technologicznych. Powyższe jest podyktowane możliwością ewentualnej przebudowy istniejących linii, w tym ich kablowania, co wpływałoby na konieczność aktualizacji pasów technologicznych. Aktualizacja w zakresie pasów technologicznych wymagałaby przeprowadzenia procedury planistycznej od początku. Należy zwrócić również uwagę na fakt, że w toku

trwania procedury planistycznej, stan i przebieg poszczególnych elementów sieci elektroenergetycznej mógł ulec dezaktualizacji (nie znajduje faktycznego odzwierciedlenia na podkładach map zasadniczych). Opisane wyżej rozwiązanie stanowiło jeden z elementów ocenianych i pozytywnie zaakceptowanych przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu (patrz wyrok WSA w Poznaniu z dnia 31 lipca 2018 r. sygn. akt IV SA/Po 436/18).

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od ..... 2026 r. do ..... 2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie ..... w dniu ..... oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszona na tablicy Urzędu Miejskiego w Pleszewie, w dniach od ..... 2026 r. do ..... 2026 r.

16. W dniu ..... odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia ..... – *nie wpłynęła żadna uwaga* w przedmiotowej sprawie.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Pleszewie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bałtyckiej i ulicy Wrzesińskiej w Pleszewie - etap I.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.