

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowa Wieś i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowa Wieś i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/215/2026 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 25 czerwca 2026 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach dachowych o kącie nachylenia od 20° do 45° lub określonym w uchwale, w obrębie minimum 80% powierzchni zabudowy, na pozostałej powierzchni dopuszczenie innego kąta nachylenia połaci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej można lokalizować budynki od terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 2) tereny zieleni urządzonej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP-U, 2ZP-U;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KR.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji w przypadku remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 5,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach oraz poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych jako kontynuacji istniejących ogrodzeń na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U i 1ZP-U;
- 9) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji zewnętrznej budynków i garaży.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1ZP-U oraz 3U;
- 3) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości, w tym akustyczne, w celu zachowania poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” dla zespołu pałacowego z zabudowaniami gospodarczymi w Taczanowie Drugim, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 315/A oraz pałacowego parku krajobrazowego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 76/Wlkp/A, nakaz stosowania ustaleń przepisów odrębnych;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej „B” stanowiącej konieczne do zachowania przedpole widokowe dla zespołu pałacowego i parku w Taczanowie Drugim oraz obejmującej teren dawnego podwórza folwarcznego nr 2 przy zespole pałacowym, nakaz stosowania ustaleń przepisów odrębnych;
- 3) w granicy zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Pleszew nr AZP 64-35/69, nr stanowiska w miejscowości: 8, w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych: nr 9, osada kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich, wyznaczonego na rysunku planu, nakaz stosowania ustaleń przepisów odrębnych;
- 4) w granicy zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Pleszew nr AZP 64-35/69, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach 1U, 4U, 5U – 3000 m²,
 - b) na terenach 2U – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

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

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

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas technologiczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość 4,0 m od granicy rowu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.

§ 12. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 4U, 5U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,75;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) maksymalną wysokość budynków i budowli – 12,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) geometrię dachów – dachy płaskie, strome;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m² z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek, pod dojścia, dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 6U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 2,0;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i dodatkowo poddasze użytkowe,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

- 7) geometrię dachów – dachy płaskie, strome;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m² z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 11) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek, pod dojścia, dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 2,0;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) maksymalną wysokość budynków – 18,0 m, przy czym dla nowoprojektowanych budynków oraz w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, wysokość ta nie może przekraczać wysokości bezwzględnej równej 159,00 m n.p.m. – wartość odpowiada rzędnej górnej kalenicy istniejącej wieży wjazdowej w oficynie zespołu pałacowego w Taczanowie Drugim;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i dodatkowo poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 7) geometrię dachów – dachy płaskie, strome;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek, pod dojścia, dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenu zieleni urządzonej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) realizację zieleni urządzonej, alei parkowych, utwardzeń;
- 2) dopuszczenie możliwości remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów zabytkowych, z dopuszczeniem realizacji funkcji usługowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie możliwości odtworzenia i odbudowy nieistniejących obiektów historycznych wchodzących w skład zabytkowego parku w Taczanowie Drugim, z dopuszczeniem realizacji funkcji usługowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym, w maksymalnej odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych

- śródlądowych z uwzględnieniem odległości mniejszej ograniczonej przez granicę obszaru objętego planem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,005 do 0,6;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%;
 - 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
 - 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) wiat – 5,0 m;
 - 10) liczbę kondygnacji:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
 - 11) geometrię dachów – dachy płaskie, strome;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek, pod dojścia, dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla terenu zieleni urządzonej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP-U**, ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) geometrię dachów – dachy płaskie, strome.

§ 17. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących rowów, cieków i zbiorników naturalnych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie skanalizowania istniejących rowów z zachowaniem ich ciągłości i przepustowości.

§ 18. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 19. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 20. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z terenów dróg publicznych lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, w powiązaniu z drogami publicznymi;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług handlu w budynkach usługowych,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług innych niż handlu i hotelowych w budynkach o funkcji usługowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla terenów 3U, 6U, 1ZP-U 1 stanowisko postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej usług innych niż handlu i hotelowych w budynkach o funkcji usługowej,
 - d) 1 stanowisko postojowe na 2 łóżka hotelowe z zabudowie usług hotelowych,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdych 10 osób korzystających jednocześnie z budowli o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
 - g) dla terenu 3U dopuszczenie bilansowania stanowisk postojowych w granicach terenów 1U, 2U, 6U, 1ZP-U oraz 1KDD,
 - h) dla terenu 2ZP-U dopuszczenie bilansowania stanowisk postojowych w granicach terenu 1ZP-U,
 - i) w przypadku łączenia co najmniej dwóch funkcji określonych w lit od a do f do sumy wliczonych stanowisk postojowych stosuje się wskaźnik zmniejszający – 0,7;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 6) dopuszczenie realizacji zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 11) dopuszczenie przebudowy na kablowe istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 23. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

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

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

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia

Na podstawie Uchwały Nr XLIII/423/2022 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowa Wieś i Taczanów Drugi, gmina Pleszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. 538), oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pleszewie.

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

W projekcie planu uwzględniono:

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

zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,

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

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

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny posiadają dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z terenów dróg publicznych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

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

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

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

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

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

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

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu został podzielony na dwa etapy oraz ponownie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 2026 r. do 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pleszew. W dniu 2026 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2026 r.