

**Projekt**

z dnia 18 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) w związku z 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 poz. 1688) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granica określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kubackiego w Pleszewie” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie 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.

5. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest plik elektroniczny - dane przestrzenne.

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

1. budynku gospodarczo-garażowym należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 12 stopni;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

4. powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;

5. usługach - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;

6. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

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

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1MW-U, 2MW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **US-ZP** – teren usług sportu i rekreacji lub teren zieleni urządzonej;
- 4) **UG-US** – teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2. W sytuacji gdy na rysunku planu wskazana jest więcej niż jedna klasa przeznaczenia terenu, oznacza to że poszczególne klasy mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 4. Na obszarze planu:

1. ustala się zakaz:

- a) lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem US-ZP,
- b) stosowania od strony frontowej części działki płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych z wyłączeniem podmurówki,
- c) lokalizacji budynków w strefach wyłączonych z zabudowy, w miejscach wskazanych na rysunku planu,

2. dopuszcza się:

- a) rozbiórki, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz wiat, z zastrzeżeniem pkt 1) lit. a),
- d) lokalizację zabudowy o której mowa w lit. c) bezpośrednio w granicy działki budowlanej,
- e) lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach 1MW-U i 2MW-U,
- f) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej 1MW-U, 2MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem UG-US, US-ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową na obszarze objętym planem musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się zachowanie pasa terenu o szer. 1,5 m wolnego od zabudowy wzdłuż rowu melioracyjnego.

5. Ustala się lokalizację zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów i zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki na terenie oznaczonym symbolem US-ZP.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 6. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowany na działce o nr ewid.2497/8 – dawna strzelnica i kasyno wojskowe w zespole koszar wojskowych.

2. W odniesieniu do obiektów o których mowa w ust.1 ustala się nakaz zachowania historycznej bryły budynku, historycznej formy zadania i pokrycia dachowego, rozplanowania i wystroju elewacji oraz zachowania tradycyjnej formy stolarki okiennej.

#### **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW ustala się:

1. wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do II kondygnacji nadziemnych;
2. dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
3. dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°;
4. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m;
5. dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,

b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°;

6. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15% powierzchni działki budowlanej;

7. maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;

8. minimalną intensywność zabudowy - 0,2;

9. maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;

10. obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej: min. jedno stanowisko parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW-U, 2MW-U ustala się:

1. wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do III kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej:

a) 9,0 m na terenie 1MW-U;

b) 12,0 m na terenie 2MW-U;

2. dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°;

3. dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
4. dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m,
  - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
    5. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
    6. maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
    7. minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
    8. maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,5;
    9. minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
    10. obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
      - b) dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  11. obowiązek zapewnienia w ramach działki budowlanej stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, UG-US, ustala się:

1. wysokość budynków usługowych - do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
2. zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m;
3. dachy strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 45 % powierzchni działki budowlanej;
5. maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
6. minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
7. maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
8. obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej - w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenie US-ZP ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%.

#### **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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**

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami – 1200 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15° w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9.**

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

§ 14. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

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

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących dróg.

2. Droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m zakończona placem manewrowym,
- 2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Teren komunikacji pieszo-rowerowej KP – szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m.

§ 16. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

1. odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
2. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
3. dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w pkt. 2) na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

§ 20. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;
2. stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej;
2. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
3. dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu;
4. dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

#### **Rozdział 11.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 23. Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### **Rozdział 12.**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

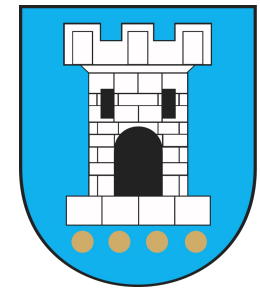
§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### **DZIAŁ III.**

##### **Przepisy końcowe**

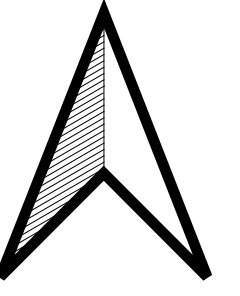
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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

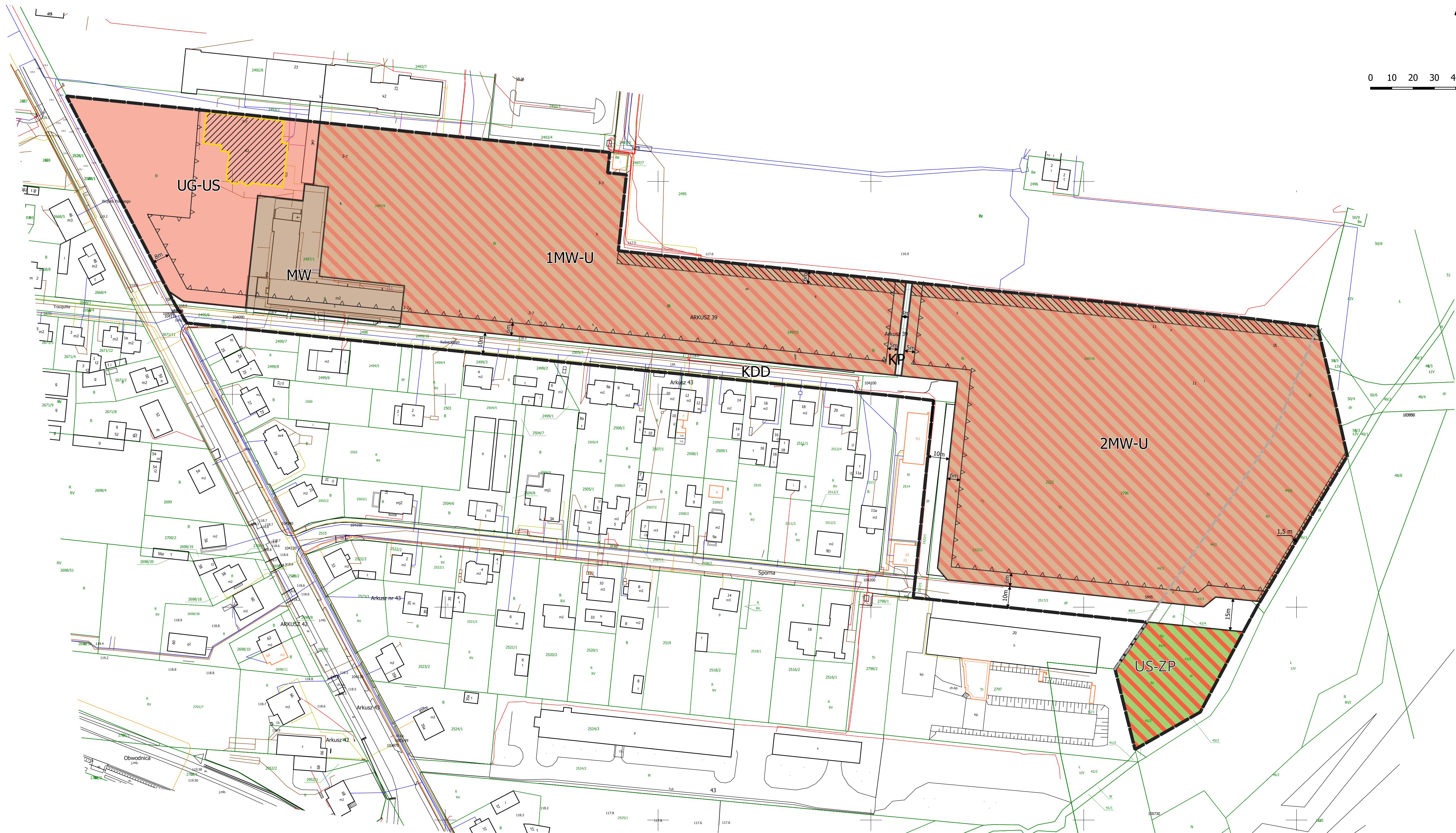


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KUBACKIEGO W PLESZEWIE

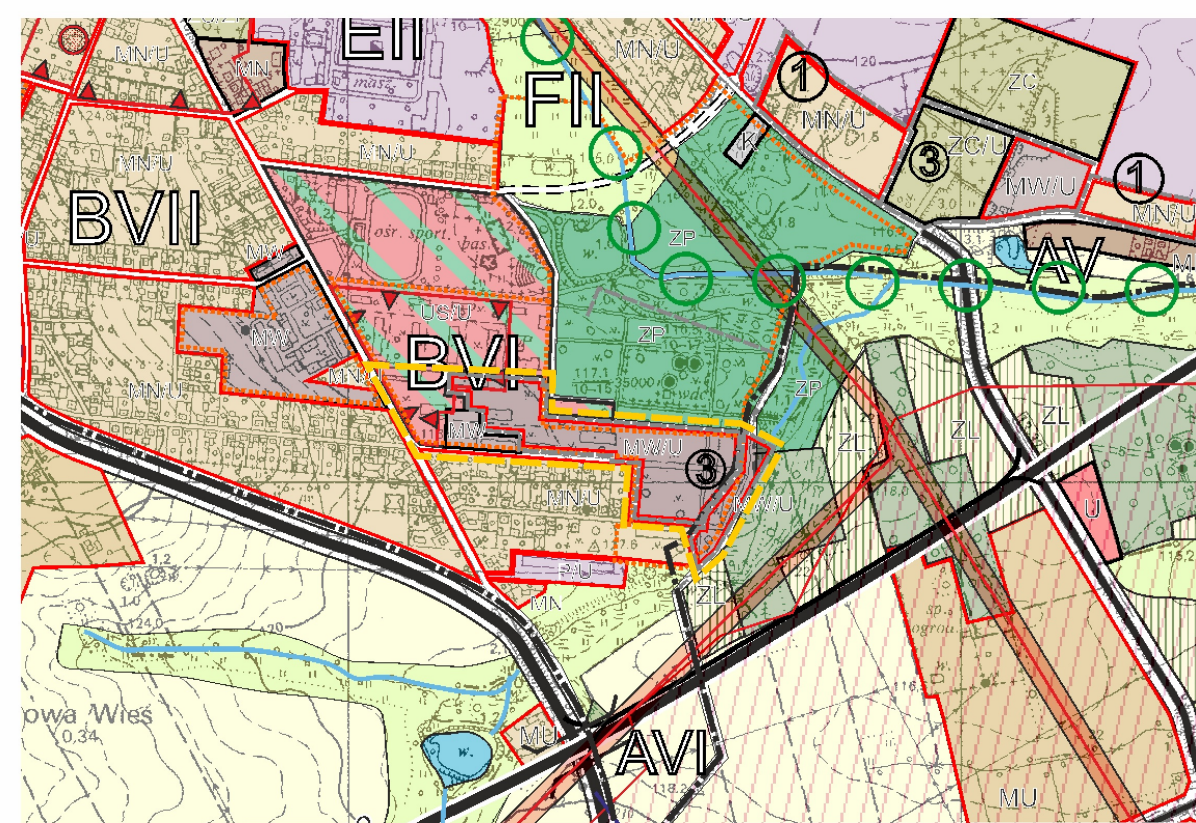
skala 1: 1000



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PLESZEW  
----- granica obszaru objętego planem skala 1 : 10 000



MW - ISTNIĄCE I PROJEKTOWANE TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
MW-U - ISTNIĄCE I PROJEKTOWANE TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ  
US-U - TERENY USŁUG SPORTOWO - REKREACYJNYCH Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ

załącznik nr 1  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia .....

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego -  
Starostwo Powiatowe w Pleszewie

Układ współrzędnych - EPSG:2177-ETRS89/Poland CS2000 zone 6

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA MIASTA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- UG-US - TEREN USŁUG GASTRONOMII LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- US-ZP - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA WYŁĄCZONA Z ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego przy ul. Kubackiego w Pleszewie**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9.03.2023r. do dnia 30.03.2023r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 14.04.2023 r.

W ustawowym terminie złożono 1 uwagę, która została uwzględniona, w związku z czym Rada Miejska w Pleszewie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie 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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), stanowią zadania własne gminy.

2. Opis sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej, Prawo ochrony środowiska, Prawo energetyczne;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technicznotechnologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należących do zadań własnych gminy, ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634), przy czym środki finansowe pochodzić będą z budżetu miasta i gminy Pleszew oraz środków zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.

6. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia .....2023r.

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Pleszewie dla terenu położonego w rejonie ul. Kubackiego przystąpiono po podjęciu Uchwały Nr XLI/410/2022 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 3 lutego 2022 r. opracowaniem planu objęto teren o łącznej powierzchni ok. 6 ha.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W okresie od 9.03.2023r. do 30.03.2023 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 20.03.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 14.04.2023r. w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu mpzp. Do projektu planu złożono 1 uwagę, która została uwzględniona.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ul. Kubackiego w Pleszewie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem. Powyższa sytuacja uzasadnia podjęcie uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Pleszewie.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m.in. zapisy zawarte w rozdziale 2 uchwały określającym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:

- szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6, z uwzględnieniem zabudowy sąsiadującej,
- usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,
- utrzymanie w planie strefy zieleni na terenach usług sportu i rekreacji,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m.in.:

- ustalenie w planie możliwości prowadzenia działalności usługowej tylko nieuciążliwej,
- zapisy dotyczące ochrony środowiska zawarte w rozdziale 3,

- grunty występujące na obszarze planu znajdują się w większości w granicach administracyjnych miasta, i nie podlegają ochronie prawnej, pozostałe grunty nie są objęte ochroną,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu wyznaczono obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in.:

- zapisy o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych na terenach objętych ochroną akustyczną, oraz określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie m.in. realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

7) prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zapewniają potrzeby interesu publicznego,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez m.in. zapisy zawarte w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m.in.:

- zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,

- przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,

12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,

13) projekt planu zapewnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do opracowania planu dla terenu położonego przy ul. Kubackiego w Pleszewie przystąpiono w związku z zamiarem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części miasta. W sąsiedztwie brakuje terenów dla możliwości realizacji takich inwestycji.

Zgodnie z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania

nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Powyższe warunki zostały w planie uwzględnione m.in. poprzez:

- teren jest położony w Pleszewie i obejmuje tereny częściowo już zainwestowane,
- teren planu przylega do istniejącej drogi publicznej: ul. Kubackiego i ul. Wojska Polskiego,
- nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą nr XXXVI/419/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 r.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kubackiego w Pleszewie” można przyjąć że uchwalenie przedmiotowego planu będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy. Plan umożliwi realizację zabudowy o wyższej intensywności, co przełoży się na wyższe dochody gminy.