Projekt

z dnia 16 października 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi, gmina Pleszew - Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 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 ze zmianami) - Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – ETAP I, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Pleszew.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dokument elektroniczny, zawierające dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „dachu płaskim" – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
2) „działce" - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej" określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
4) „ogrodzeniu pełnym" – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
5) „tablicy informacyjnej" – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
6) „terenie" – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;

5) stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P – 2U-P**;

2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN - 4RN**;

3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS – 2WS**;

5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD – 3KDD**.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie na terenach **U-P**, w następujących formach: na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia tablic reklamowych nie może przekraczać 5 m^2 na elewacji oraz 2 m^2 na ogrodzeniu lub jednej reklamy wolnostojącej na działce, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 6,0 m^2 i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,0 m lub jednej reklamy na działce wykonanej w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 1,0 m, montowanej powyżej ścian budynku, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),

b) lokalizację obiektów małej architektury, związanych z przeznaczeniem terenów;

c) lokalizację tablic informacyjnych na wszystkich terenach, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m^2 i wysokości nie większej niż 3,0 m;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji reklam w postaci ruchomych obrazów multimedialnych,

b) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,

c) lokalizacji ogrodzeń na terenach **L**, **RN**, **WS** i **KDD**, z wyłączeniem ogrodzeń służących gospodarce leśnej,

d) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,

e) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1) ustala się:

a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

b) lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania w obszarze objętym planem stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych gminy Pleszew: AZP 65-35/11, AZP 65-35/13, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P - 2U-P**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, składów lub magazynów,

b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 3,0,

c) maksymalną intensywność zabudowy: 3,6,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

f) wysokość zabudowy dla budynków i wiat nie większą niż 20,0 m,

g) geometrię dachów: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci do 30°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b),

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojazdy w ramach terenów,

j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, w tym biurowych, oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych w budynkach o funkcjach produkcyjnych lub magazynowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,

k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojść i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację dojść i dojazdów,

b) zastosowanie dowolnej geometrii dachów dla przekryć pneumatycznych hal namiotowych,

c) lokalizację w ramach budynku 1 kondygnacji podziemnej,

d) lokalizację parkingów wbudowanych w budynki lub w kondygnacji podziemnej tych budynków.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN – 4RN**:

1) ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego, rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

b) zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenu,

c) budowli rolniczych o wysokości do 8,0 m.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L**:

1) ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) dostęp do terenu z drogi **3KDD**,

c) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie zgodnie z odpowiednimi decyzjami administracyjnymi określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z prowadzoną gospodarką leśną i wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 3WS**:

1) ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym zachowanie wód powierzchniowych płynących i rowów jako otwartych, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie lub przyległych do obszaru planu, w tym poprzez sąsiednie tereny oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. a), przy zachowaniu ich ciągłości i przepustowości, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,

c) lokalizację kładek i przepustów.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów planu.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach 1000 m^2 każda, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 15 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojścia i dojazdy, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **RN, L, WS, KDD**;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) uwzględnienie ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, związanych z położeniem obszaru objętego planem w sąsiedztwie linii kolejowej nr 272;

5) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) klasę dojazdową dla dróg **1KDD – 3KDD**,

b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

d) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. j),

e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),

h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b),

2) dopuszcza się:

a) lokalizację bocznic kolejowych,

b) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) lokalizację na terenach **U-P** obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, bez konieczności zachowania na wydzielonych dla nich działkach, ustalonych wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji elektrowni wiatrowych,

b) budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem na obszar kolejowy oraz wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. c) 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.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

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

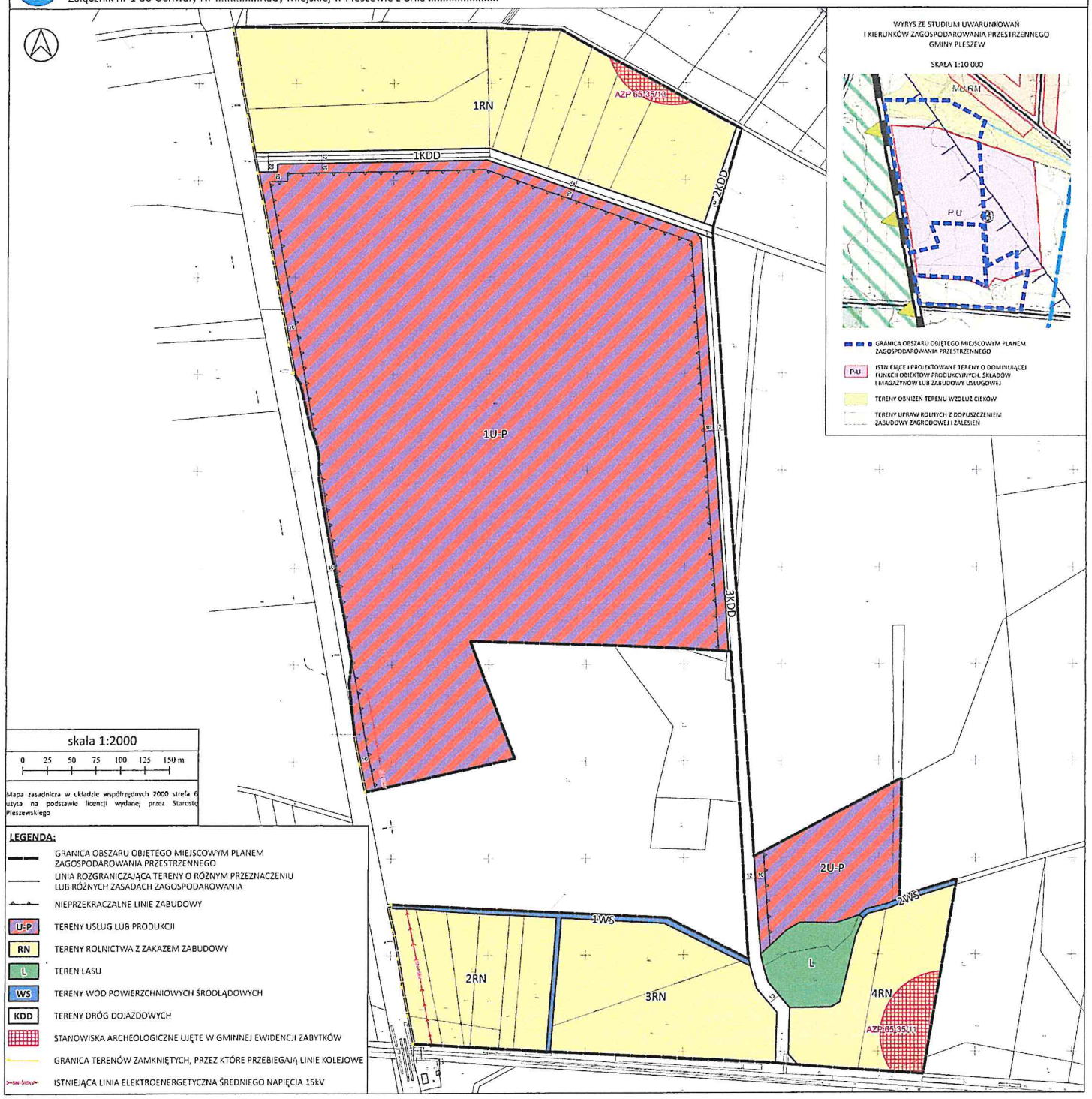
Jan Półtorak
radca prawny

Kierownik
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE SOWINA I TACZANÓW DRUGI, GMINA PLESZEW – ETAP I

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia .....



skala 1:2000

0 25 50 75 100 125 150 m

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych 2000 strefa 6 użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Pleszewskiego

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- L TEREN LASU
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – Etap I

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – Etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Miejska w Pleszewie rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi, gmina Pleszew – Etap I, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Pleszewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Pleszew oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

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 ..... 2025r.

Uchwałą nr XLI/408/2022 z dnia 3 lutego 2022 r., zmienioną uchwałą nr LXXXIII/723/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r., Rada Miejska w Pleszewie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowina i Taczanów Drugi.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach, jak też przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Pleszewie ww. uchwały z dnia 3 lutego 2022 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- ze względu na wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jeden z wariantów przebiegu planowanej drogi ekspresowej S11 i w związku z toczącą się procedurą uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. drogi – z obszaru objętego planem wyodrębniono część nie kolidującą z potencjalnym przebiegiem drogi S11, jako pierwszy etap opracowania;
- sporządzono projekt planu dla pierwszego etapu, rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 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 ze zmianami).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pleszew obszar planu wchodzi w skład: istniejących i projektowanych terenów o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, terenów obniżeń terenu wzdłuż cieków oraz terenów upraw rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i zalesień. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Odpowiednie ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy oraz wyznaczenie terenów wolnych od zabudowy, w tym przede wszystkim na glebach wysokich klas bonitacyjnych oraz na obszarach łąk, pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również po części na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pleszew. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Wynikach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2018 - 2024" (Uchwała Rady Miejskiej w Pleszewie Nr LXXXI/701/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz
dr hab. Arkadiusz Ptak

Kierownik
Działu Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
Damian Szwedziak