

Projekt

z dnia 11 czerwca 2013 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XI/112/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 września 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie, zmienionej uchwałą Nr XX/243/2012 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 czerwca 2012 r., Rada Miejska w Pleszewie uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/83/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 czerwca 2011 r.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 500 i zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie", stanowiący załączniki 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 zasad ich finansowania.

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

- 1) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 5) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – oznacza powierzchnię terenu określoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

- 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Pleszewie;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 2.

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

§ 3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych.

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX ustala się przeznaczenie na drogę publiczną - ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych, oraz ogrodzeń pełnych o prześwitach mniejszych niż 50% powierzchni ogrodzenia.

3. Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. 1. Masy ziemne, w szczególności wierzchnie, najbardziej żyzne warstwy gleby, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach działki, a w sytuacji gdy nie będą mogły być w ten sposób wykorzystane, wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

2. Gromadzenie i zagospodarowywanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach.

3. Z zakresu ochrony przed hałasem na terenie oznaczonym symbolem MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, należy niezwłocznie powiadomić właściwe organy służby ochrony zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 3) poziom parteru budynków mieszkalnych i usługowych nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu;
- 4) realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych w granicach sąsiadujących działek;
- 6) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,0 m w kalenicy dachu;
- 7) dla budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 32° do 45°;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25% powierzchni działki;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,15;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko przypadające na 1 budynek;
 - b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni usługowej.

§ 10. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie z uwagi na brak takich terenów lub obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

2. Każda nowo wydzielona działka budowlana na terenie MN/U musi mieć min. powierzchnię 500 m², szerokość frontu – 25,0 m, oraz zapewniony dostęp do drogi.

3. Działki muszą być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 10.

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

§ 13. 1. Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

2. Zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów, zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występuje ograniczenie w zabudowie i zagospodarowaniu.

3. Dla gazociągów znajdujących się w obszarze miejscowego planu realizacja zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie tych gazociągów wymaga opinii zarządzającego siecią gazową.

Rozdział 11.

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

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX z włączeniem do ul. Grunwaldzkiej na istniejącym skrzyżowaniu.

2. Dla terenu drogi publicznej – ciągu pieszojezdnego KDX ustala się:

- 1) droga jednojezdniowa, z możliwością realizacji chodników jedno,- lub dwustronnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, miejsca postojowe.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w ciągu pieszo-jezdnym KDX.

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

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

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą sieć kanalizacji,
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem wód z terenów komunikacyjnych, które po podczyszczeniu należy odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących gazociągów średniego ciśnienia.

2. Zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

3. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu.

§ 18. 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.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

2. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci. Koszty związane z przebudową sieci poniesie podmiot wschodzący w kolizję.

3. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych z posesji w wydzielonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 13.

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

§ 22. 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 planie, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

Rozdział 14.

§ 23. Traci moc uchwała Nr IX/103/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 maja 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 2646 położonej przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie, na obszarze i w zakresie objętym niniejszym planem.

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

Jan Półtorak

radca prawny Kierownik Wydziału
Architektury i Urbanistyki

mgr inż. arch. Józef Krawczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 6 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 15.04.2013r. do 6.05.2013r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 29.04.2013r. Uwagi do projektu planu należało wnieść do dnia 20.05.2013r.

W wymaganym terminie **nie** wniesiono uwag do projektu planu.

Kierownik Wydziału
Architektury i Urbanistyki


Jarosław Krawczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia 6 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie rozstrzyga, co następuje:

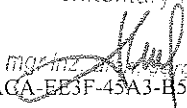
§ 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu, w przeważającej części, uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) Realizacja inwestycji należących do zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, określają uchwalane przez Radę Miejską w Pleszewie strategie, plany i programy rozwoju urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, programy inwestycyjne i inne.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega właściwym przepisom odrębnym.

Kierownik Wydziału
Architektury i Urbanistyki


mgr inż. Andrzej Krawczyk

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 2013 r.

Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr IX/103/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 maja 1999 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 46 z dnia 1 lipca 1999 roku.

Na podstawie uchwały NR XI/112/2011 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 września 2011r. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującą procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dotychczasowe ustalenia wymienionego planu miejscowego nie pozwalają na zagospodarowanie terenu, zgodnie z zamierzeniami właścicieli nieruchomości co umożliwi uchwalenie niniejszego planu.

W związku z tym, podjęcie niniejszej uchwały uważam za uzasadnione.

Z-ca Burmistrza

mgr inż. Andrzej Jędruszek

Kierownik Wydziału
Architektury i Urbanistyki