

Projekt

z dnia 9 lutego 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz.1875 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Prokopowskiej i Glinki w Pleszewie, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą XI/125/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 22 stycznia 2016 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 7) 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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się przeznaczenie na lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P ustala się przeznaczenie na:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację obiektów produkcyjnych i magazynów;
- 3) lokalizację zabudowy usługowej, i obiektów produkcyjnych i magazynów.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie na zabudowę usługową.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RU, 2RU, 3RU ustala się przeznaczenie na obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się przeznaczenie na zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD, ustala się przeznaczenie na ogrody działkowe.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie na infrastrukturę techniczną – elektroenergetyka.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) KDZ - ustala się przeznaczenie na drogę publiczną, klasy zbiorczej;
- 2) 1KDL, 2KDL, 3KDL - ustala się przeznaczenie na drogę publiczną, klasy lokalnej;
- 3) KDD – ustala się przeznaczenie na drogę publiczną, klasy dojazdowej,
- 4) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW - ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 12. Na terenach oznaczonych symbolem od 1MN/U do 9MN/U ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych;
- 2) na terenie 8MN/U dopuszcza się realizację usług sportu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolem 1RU, 2RU, 3RU:

1) dopuszcza się lokalizację nowych budynków i obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, w tym budynki mieszkalne, szklarnie, pieczarkarnie, silosy na produkty rolne, wiaty na sprzęt rolniczy, budynki służące hodowli i chowu zwierząt, i inne związane z prowadzoną działalnością rolniczą;

2) ustala się zakaz realizacji biogazowni rolniczej.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego symbolem ZD, ustala się:

1) dopuszcza się realizację altan;

2) zakaz realizacji budynków mieszkalnych.

§ 16. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację:

1) zabudowy na granicy działki budowlanej;

2) dojeżdż i dojazdów,

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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

1) na terenach, oznaczonych symbolami kolejno od 1 MN do 13 MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach, oznaczonym symbolem od 1 MN/U do 9 MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenie oznaczonym symbolem RM, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenu zabudowy zagrodowej;

4) dla ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją usługową lub produkcyjną i magazynową musi uwzględniać zachowanie standardów akustycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

3. Ustala się nakaz uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku.

### **Rozdział 4.**

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

§ 18. 1. Na rysunku planu wyznacza się:

a) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane przy ul. Prokopowskiej nr 29 i 31,

b) stanowisko archeologiczne oznaczone AZP 63-36/52.

2. Ustala się obowiązek uzgadniania z konserwatorem zabytków wszelkich inwestycji, których realizacja związana będzie ze zmianą ukształtowania formy i wyglądu budynków ujętych w ewidencji zabytków, a także z naruszeniem warstw ziemnych podczas prowadzonych robót budowlanych w obrębie stanowiska archeologicznego.

### **Rozdział 5.**

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

§ 19. W obszarach przestrzeni publicznych oznaczonych symbolem KDZ, 1KDL - 3KDL, KDD dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni.

## Rozdział 6.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od 1 MN do 13 MN, ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
- 2) zabudowa realizowana w typie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych;
- 4) zakaz realizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 5) wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych – I kondygnacja, max. 6,5 m w kalenicy dachu;
- 6) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 7), 8);
- 7) zachowanie symetrycznie pochylonych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 8) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej – 0,2,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,3,
- 11) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej – 0,7,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 0,9,
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej – 35%,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 45%,
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego do 60 m<sup>2</sup>;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>;
- 15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 1 stanowisko przypadające na 1 mieszkanie.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 9MN/U, ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;
- 5) dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6) i 7);

- 6) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 7) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,08;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 13) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów, oznaczonych symbolem 1U/P, 2U/P, 3U/P ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
- 2) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu, lub górnej poziomej krawędzi;
- 3) rozwiązanie dachów jako pochyłe dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 5) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,04;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
- 9) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach własnej posesji:
  - a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każdych 5 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego symbolem U, ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się przebudowy i rozbudowy;
- 2) wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu;
- 4) rozwiązanie dachów jako strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 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 – 1,2;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 860 m<sup>2</sup>;

10) bowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji - w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczonych symbolem 1RU, 2RU, 3RU ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
- 2) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m w kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt. 3);
- 3) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja, max.7,0 m w najwyższym punkcie dachu;
- 4) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 %;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych – min. 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych.

§ 25. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczonym symbolem RM ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
- 2) realizację dachów płaskich lub stromych, dwu lub wielospadowych;
- 3) w przypadku dachów stromych kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych wyższych niż 10,0 m w kalenicy dachu;
- 6) maksymalną wysokość pozostałych budynków do II kondygnacji nadziemnych; dla budynków inwentarskich i składowych wysokość w kalenicy do 12,0 m, dla garaży na maszyny i urządzenia rolnicze wysokość do 10 m w kalenicy, dla pozostałych budynków wysokość do 8,0 m w kalenicy;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki – min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem ZD, ustala się:

- 1) parametry zabudowy altan działkowych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) wysokość budynków I kondygnacja, nie więcej niż 6,0 m;
- 2) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 30° ;
- 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 90%.

§ 28. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną zgodnie z rysunkiem planu.

#### **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**

§ 29. Nie ustala się, ze względu na brak występowania na obszarze planu.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 30. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1MN do 13MN:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej od 1MN/U do 9MN/U – 600 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej, i terenów obiektów produkcyjnych i magazynów 1U/P, 2U/P, 3U/P – 800 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki, z wyłączeniem działek narożnych oraz działek położonych przy placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowych zakończeniach ciągów komunikacyjnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1MN do 13MN:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej -20,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 m,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej od 1MN/U do 9MN/U – 20,0 m;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej, i terenów obiektów produkcyjnych i magazynów 1U/P, 2U/P, 3U/P – 22,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 20°, w stosunku do pasa drogowego.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 31. Ustala się konieczność zgłaszania i uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów stałych lub tymczasowych o wysokości równej i wyższej niż 50,00 m npt., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 32. 1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

2. Wzdłuż napowietrznych linii energetycznych, do czasu ich likwidacji lub skablowania, ustala się obszar oddziaływania o szerokości:

- dla linii SN 15 kV wynosi 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
- dla linii nn 0,4 kV wynosi 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

3. Istnieje możliwość zmniejszenia obszaru oddziaływania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.

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

## **Rozdział 10.**

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

**§ 33.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ:
  - a) droga jednojezdniowa, dwupasowa - po jednym w każdym kierunku,
  - b) możliwość realizacji chodników jedno,- lub dwustronnych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przeznaczenie dopuszczalne - zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury związane z funkcjonowaniem drogi,
  - e) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem od 1KDL do 3KDL:
  - a) drogi jednojezdniowe, dwupasowe - po jednym w każdym kierunku,
  - b) możliwość realizacji chodników jedno,- lub dwustronnych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - d) przeznaczenie dopuszczalne - zieleni, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury związane z funkcjonowaniem drogi,
  - e) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 3) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD:
  - a) drogi jednojezdniowa, z możliwością realizacji chodników jedno,- lub dwustronnych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne – zieleni, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
  - d) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunkach planu symbolami kolejno od 1 KDW do 19 KDW:
  - a) drogi jednojezdniowe, z możliwością realizacji chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przeznaczenie uzupełniające - elementy infrastruktury technicznej - bez budynków, obiekty i urządzenia inżynierskie, pasy zieleni,
- 5) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunku planu.



§ 34. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej.

§ 35. 1. Dostawa wody z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej.

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

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

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, przez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 4) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w pkt 3, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów powierzchni szczelnej do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 38. 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.

§ 39. 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) określenie ostatecznej rozbudowy sieci nastąpi po określeniu zapotrzebowania na moc;
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych planem.

§ 40. 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**

§ 41. 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

§ 42. 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:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, U/P, U;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM, RU;
- 3) 1% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E, ZD, KDZ, KDL, KDD, KDW.

## DZIAŁ III.

### Przepisy końcowe

§ 43. Traci moc uchwała nr XXXII/410/2014 z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Marszewska, Glinki w Pleszewie, na obszarze i w zakresie objętym niniejszym planem.

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

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

Kierownik Wydziału  
Architektury i Urbanistyki

*mgr inż. arch. Jarosław Krawczyk*

*Lukasz Wojtyś*  
radca prawny  
W/2646



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pleszewie  
z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pleszewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 listopada 2017r. do dnia 15 grudnia 2017r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 29 grudnia 2017 r. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, z czego 1 została uwzględniona.

Wobec nieuwzględnienia przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew wszystkich złożonych uwag, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), Rada Miejska w Pleszewie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO										
l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwa i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej zającącej do uchwały nr .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1.	29.12.2017	osoba fizyczna nr 1	W związku z ustaleniami planu przy ul. Glinki i ul. Prokopowskiej miałyby powstać drogi lokalne i wewnętrzne oraz działki budowlane pod zabudowę domów jednorodzinnych. Według planu gospodarstwo, które prowadzimy w rzeczywistości przestanie istnieć, a jest ono naszym jedynym źródłem utrzymania. Zgłoszono sprzeciw wobec budowy dróg 3KDL i 10KDW oraz podziału gruntów na działki budowlane na terenie 8MN. Wnioskowano o pozostawienie w obecnym przebiegu drogi 9KDW.	1468/1, 1468/2, 1469/1, 1469/2, 1493/1, 1493/2, 1492/1, 1492/2, 1472/7, 1472/8, 1472/3, 1475/3, 1475/6, 1492/2, 1492/1, 1495	4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN 6MN/U, RM, 1KDL, 3KDL, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW	-	x	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Zachodzi konieczność zarezerwowania terenu dla drogi 3KDL łączącej w przyszłości ul. Prokopowską z ul. Marszewską. W studium tereny te są predysponowane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu nie wykluczają jednocześnie dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2.	19.12.2017	osoba fizyczna nr 2	<p>Wnioskowano, aby działki na terenach 4MN i 5MN miały minimalną szerokość 18 m (a nie 20 m) - tak, jak jest w pierwszej części planu, tj. Marszewska – Glinki, gdzie dla zabudowy mieszkaniowej ustalono minimalną szerokość działek na 18 m i 16 m. Wniosek motywowano tym, że działka nr 1471/6, której p. Jezierska jest właścicielką, i kilka sąsiednich działek mają po 18 m szerokości i przy podziale na działki budowlane obecne granice działek mogłyby wyznaczać granice nowych działek. Tym bardziej, że proponuje się przeciąć je drogami 5KDW i 6KDW, dlatego ułatwiłoby to podział i pozwoliło uniknąć konfliktów sąsiedzkich przy podziale.</p> <p>Wnioskowano także, aby w parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy na terenie 2MN/U, dla garaży, budynków gospodarczych i budynków gospodarczo-garażowych ustalić powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 m<sup>2</sup>.</p>	1471/6	4MN, 5MN, 2MN/U	-	x	<p>Podane w planie min. szerokości działek 20 m dotyczą tylko procedury scalania i podziału nieruchomości, natomiast dla dz. 1471/6 będą zachodzić procedury podziału, i tutaj obowiązywać będzie tylko parametr min. pow. działki 600 m<sup>2</sup>. Dla terenów MN/U nie ma określonych max. powierzchni budynków gospodarczych i garażowych, ze względu na umożliwienie realizacji obiektów dla prowadzenia działalności usługowej.</p>
----	------------	---------------------	--	--------	-----------------	---	---	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 ze zmianami),
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. Prawo energetyczne,
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 5) realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

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 planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

6. 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 2017 r., poz. 2077). Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań własnych gminy określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Pleszew na lata 2018-2032. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie wg kryteriów i zasad przyjętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

7. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia .....

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Pleszewie dla terenu położonego pomiędzy ulicami Prokopowska i Glinki przystąpiono po podjęciu Uchwały Nr XV/172/2016 Rady Miejskiej z dnia 30 czerwca 2016r. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 46 ha, i w całości obejmuje tereny położone w granicach miasta. W związku ze zaktualizowanym w 2016r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, a także ze złożonymi wnioskami od społeczeństwa dotyczącymi rozpatrywanego obszaru przystąpiono do sporządzenia planu. Opracowaniem objęto również fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Marszewska, Glinki w Pleszewie przyjętego Uchwałą nr XXXII/410/2014 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 marca 2014 r., który wymagał wprowadzenia częściowych korekt.

Celem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy obsługi produkcji w rolnictwie, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej i produkcyjnej, ogrodów działkowych, a także określenie warunków realizacji zabudowy. W planie zarezerwowano również tereny niezbędne dla realizacji drogi 1KDL i 3KDL łączącej ul. Prokopowską z ul. Marszewską.

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 24 listopada 2017r. do 15 grudnia 2017 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 8 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 29 grudnia 2017 r., w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu mpzp. Do projektu planu złożono 3 uwagi, z których jedna została uwzględniona, a dwie odrzucone.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Prokopowską i Glinki 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 określenie parametrów zabudowy, oraz zapisy zawarte w rozdziale 2,

- w projekcie planu został określony rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, zasady podziałów na działki budowlane, powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie biologicznie czynne,

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

- szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6,



- usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,
- utrzymanie terenów ogrodów działkowych ZD,
- 1) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:
  - wyznaczeniu nowych terenów zabudowy na gruntach rolnych w granicach administracyjnych miasta, nie podlegających ochronie,
  - ustaleniu w planie nakazów dotyczących norm akustycznych,
  - ustaleniu zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez m.in. wyznaczeniu w planie stref występowania zabytków archeologicznych, oraz zapisy zawarte w rozdziale 4 nakazujących ochronę obiektów archeologicznych oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy:
  - o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,
  - określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,
  - nakazie stosowania ekologicznych źródeł energii do ogrzewania budynków,
  - warunkiem utrzymania stanu ochrony zdrowia ludzi jest również przestrzeganie ustaleń zawartych w planie pozwalających na minimalizację emisji zanieczyszczeń i hałasu,
- 4) walory ekonomiczne przestrzeni,
  - głównym celem sporządzenia planu jest uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwojowych miasta w kierunku północnym, zgodnie z wytycznymi określonymi w studium,
  - wprowadzone ustalenia przyczynią się do lepszego gospodarowania terenem, co przekłada się na utrzymanie jego walorów ekonomicznych,
- 5) prawo własności,
  - na obszarze objętym opracowaniem planu większość terenu stanowią grunty prywatne,
  - grunty będące własnością gminy obejmują przede wszystkim tereny istniejących dróg publicznych, oraz tereny związane z lokalizacją inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o nieruchomościach,
  - skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będzie ponadto konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne.
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu zostały złożone wnioski od organów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, które zostały uwzględnione,
  - plan podlega następnie uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, - projekt uzyskał stosowne uzgodnienia,
- 7) potrzeby interesu publicznego,
  - potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zaprojektowanie

niezbędnego układu komunikacyjnego, zapewniającego dojazd do poszczególnych nieruchomości, a także 2 odcinki dróg zapewniających połączenie ul. Prokopowskiej z ul. Marszewską,

- na obszarze planu wyznaczono również tereny przewidziane dla rozwoju zabudowy usługowej na której mogą być zlokalizowane inwestycje celu publicznego typu szkoła, przedszkole, apteka,

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

- w planie zawarto zapisy m.in. w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,

- ustalenia planu przewidują ponadto konieczność realizacji nowych odcinków podziemnych sieci infrastruktury technicznej, obejmującej wodociąg, kanalizację, telekomunikację, elektroenergetykę, sieci gazowe oraz inne urządzenia i sieci,

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 i jego wyłożeniu do publicznego wglądu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,

- przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,

- wstępnej prezentacji projektu planu i dyskusji z mieszkańcami,

- zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu;

- możliwość uzyskania dodatkowych wyjaśnień dotyczących planu w Urzędzie Miasta i Gminy,

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

13) projekt planu zabezpiecza 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.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na wyznaczenie w planie przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenie te jest zgodne ze składanymi wnioskami do Urzędu Gminy od właścicieli nieruchomości, oraz pokrywa się z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew.

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 granicach administracyjnych Pleszewa, i obejmuje tereny częściowo już zainwestowane,
- teren planu przylega do istniejących dróg publicznych: ul. Prokopowskiej, ul. Glinki,
- układ dróg wewnętrznych jest powiązany z drogami publicznymi,
- 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.

W obecnej kadencji Rada Miejska w Pleszewie nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

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

Na podstawie sporządzonej „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Prokopowskiej i ul. Glinki w Pleszewie” można przyjąć że uchwalenie przedmiotowego planu będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy. Na podstawie przyjętych w prognozie analiz, obserwuje się że realizacja ustaleń planu przyczyni się do wzrostu przychodów gminy, głównie z tytułu stałych wpływów podatku od nieruchomości i budynków. Gmina ponadto nie ponosi kosztów związanych z infrastrukturą w przypadku terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową. Po stronie obciążeń gminy zachodzi potrzeba realizacji odcinków dróg publicznych wyznaczonego w planie.

**UZASADNIENIE/PODSUMOWANIE – zgodnie z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 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 „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie”

### **I. Informacje o sposobie wykorzystania ustaleń zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko” dotyczącej „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie”**

„Prognoza oddziaływania na środowisko” dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oceniła m.in. jego oddziaływanie na środowisko, a także określiła stopień oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i rozwiązania minimalizujące negatywne skutki takiego oddziaływania. Wnioski z prognozy zostały przeanalizowane i przekładają się na zapisy planu:

- 1) w planie uwzględniono charakter terenu pod względem zabudowy istniejącej i sąsiadującej,
- 2) wprowadzono optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne m.in. poprzez:
  - a) odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalnej terenu w zależności od lokalizacji terenu i jego sąsiedztwa;
  - b) określenie funkcji i ustalenie dla nich obowiązujących parametrów, w tym m.in.: minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnych w zależności od lokalizacji terenu i jego sąsiedztwa;
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

### **II. Informacja o sposobie wykorzystania opinii i uzgodnień.**

Stosownymi pismami Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew wystąpił o opinię w sprawie projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Jednocześnie w odpowiedzi uzyskano pismo nr WOO-III.410.665.2017.AK.1 z dnia 1.09.2017r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię na temat planu. Większość uwag wynikających z opinii zostały w prognozie uwzględnione. Natomiast od Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego otrzymano pismo nr DN-NS.9012.1273.2017 w którym stwierdzono, iż realizacja założeń planu nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

### **III. Informacja i uzasadnienie o sposobie wykorzystania zgłoszonych uwag i wniosków, a także informacja o udziale społeczeństwa w postępowaniu.**

Wnioski do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Prokopowska i Glinki w Pleszewie” zbierano w wyznaczonym terminie (19.06.2015r. – 9.07.2015r.). Wpłynęło 13 wniosków, w tym 10 od instytucji i 3 od osób fizycznych. Mając na uwadze wszystkie złożone wnioski - sporządzono projekt planu. W dniach od 24.11.2017r. do 15.12.2017r., w siedzibie Urzędu Miejskiego, wyłożono do publicznego wglądu przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 24 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm) w dniu 8.12.2017 r. w siedzibie Urzędu przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego

rozwiązaniami. Każdy kto kwestionował zapisy projektu planu mógł wnieść uwagę. W ustawowym terminie tj. do dnia 29 grudnia 2017 r. zostały złożone 3 uwagi, z czego jedna została uwzględniona, a dwie odrzucone.

#### **IV. Informacja o wynikach postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

Nie dotyczy. Ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym nie przeprowadzano postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### **V. Informacja o metodach i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Analizy skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego należy przeprowadzać w zakresie i z częstotliwością odpowiednią do potrzeb, kierując się koniecznością dotrzymania standardów ochrony środowiska. Zakres i częstotliwość analiz i ocen monitoringu powinny być dostosowane do konieczności dotrzymania standardów jakości środowiska; mogą one obejmować badania m.in.: poziomu hałasu, jakości środowiska gruntowo-wodnego oraz jakości powietrza. Proponowany zakres i częstotliwość analiz i ocen wynika z charakteru planowanych inwestycji, które będą wiązały się głównie z emisją hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz ingerencją w środowisko gruntowo-wodne. Zaleca się okresowe kontrole obiektów budowlanych i instalacji. Celem tych kontroli, oprócz analizy stanu środowiska, jest utrzymanie właściwego stanu technicznego i wizualnego istniejących i planowanych obiektów. Do wykonania analiz możliwe jest również wykorzystanie sporządzonych wcześniej raportów, prognoz i ocen oddziaływania na środowisko. Dokumenty te stanowią ważne źródło danych niezbędnych do analizy środowiska na danym terenie.

#### **VI. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.**

Możliwość rozwiązań alternatywnych dotycząca głównych ustaleń projektu planu (takich jak przeznaczenie terenów) była dość ograniczona, ze względu na już określone kierunki rozwoju terenów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew (sporządzany projekt zmiany planu musi być zgodny z zapisami studium), oraz znaczny stopień dotychczasowego zainwestowania przedmiotowych terenów. Rozwiązania alternatywne rozpatrywane w trakcie projektowania zmiany planu miejscowego dotyczyły mniej istotnych ustaleń pod względem oddziaływania na środowisko, takich jak przebieg dróg osiedlowych obsługujących planowane zespoły zabudowy czy dostosowanie powierzchni poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z zapisami studium. Ponadto w trakcie projektowania dokumentu pod uwagę brano zgłaszane od społeczeństwa wnioski.

BURMISTRZ  
*dr Mariusz Adamczak*

Z-ca Kierownika  
Wydziału Architektury i Urbanistyki

*Danuta Kołodziejczak*  
Danuta Kołodziejczak

