Projekt

z dnia 18 września 2018 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE

z dnia ..... 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pleszewa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz 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 śródmieścia Pleszewa, 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. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej „rysunkiem planu", opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pleszewa" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 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) frontowej części działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) 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;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny, z uwzględnieniem § 19;

5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z uwzględnieniem § 19;

6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową;

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

8) 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;

9) wysokości budynku - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od poziomu głównego wejścia do budynku, do kalenicy dachu w przypadku dachów stromych, lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu w przypadku dachów płaskich.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/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 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U ustala się przeznaczenie na lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zabudowy usługowej;

3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U ustala się przeznaczenie na teren zabudowy usługowej.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ukr, 2Ukr ustala się przeznaczenie na teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US/UO, 2US/UO ustala się przeznaczenie na:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) usługi oświaty;

3) usługi sportu i rekreacji i usługi oświaty.

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolem 1UK/U, 2UK/U ustala się przeznaczenie na:

1) usługi komunikacji i transportu;

2) zabudowę usługową;

3) usługi komunikacji i transportu, i zabudowę usługową.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP ustala się przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U ustala się przeznaczenie na:

1) zieleń urządzoną;

2) zabudowę usługową;

3) zieleń urządzoną i zabudowę usługową.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 15KDL, 16KDL - ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych, klasy lokalnej;

2) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD – ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej;

3) KDx – ustala się przeznaczenie na teren drogi publicznej – ciągi pieszo-jezdny;

4) 1KDx/WS, 2KDx/WS – ustala się przeznaczenie na tereny dróg publicznych – ciągi pieszo-jezdne, tereny wód powierzchniowych;

5) KP – teren placu publicznego.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. Na obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

a) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 w obszarze objętym ochroną konserwatorską, ustalonym na podstawie decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta lokacyjnego Pleszewa,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit.b, § 16 pkt 2, § 17 pkt 2, § 32 pkt 10,

c) lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. k,

d) lokalizacji tablic reklamowych w granicach układu urbanistycznego miasta Pleszewa, wpisanego do rejestru zabytków,

e) stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych,

2) dopuszcza się:

a) zachowanie zabudowy istniejącej,

b) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów, zgodnie z ustaleniami planu, oraz przepisami odrębnymi,

c) lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy działki budowlanej,

d) lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych,

e) lokalizację tylko usług nieuciążliwych,

f) lokalizację obiektów małej architektury, pomników,

g) urządzanie i utrzymywanie ogrodów przydomowych,

h) realizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

i) lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,

j) lokalizację dojść i dojazdów,

k) lokalizację wolno stojących urządzeń reklamowych, w wyznaczonych liniach zabudowy, na terenach 7U, 8U, 9U, 1UK/U, 2UK/U, ZP/U,

l) lokalizację szyldów, tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych.

§ 14. Dla terenów, oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP ustala się:

1) nakaz utrzymywania i prowadzenia prac pielęgnacyjnych zieleni urządzonej w formie drzew, krzewów oraz zieleni niskiej, takiej jak trawniki i kwietniki;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację miejsc postojowych na obrzeżach terenów po uzyskaniu pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,

c) na terenie 2ZP urządzanie terenu i lokalizacje niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek spacerowych i rowerowych, placów zabaw, zbiorników wodnych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U - 23MW/U ustala się zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych.

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolem 1US/UO, 2US/UO dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów rekreacyjno-sportowych i oświatowych;

2) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i urządzeń plenerowych,

3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem KP ustala się:

1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, oraz zieleni urządzonej.

§ 18. Na terenach oznaczonych symbolem 1UK/U, 2UK/U dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji i transportu;

2) parkingów;

3) miejsc postojowych;

4) punktów gastronomicznych.

§ 19. 1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z uwzględnieniem ust.2 i § 44 pkt 5.

2. Dla terenu 5U i terenu 17MW/U w odniesieniu do istniejącej zabudowy, w przypadku jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy lub odtworzenia części budynków, obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się potraktowanie jako nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) na terenach usług sportu i rekreacji, terenach usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US/UO, 2US/UO, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) na terenach ZP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

§ 21. Na terenach oznaczonych symbolem 1KDx/WS, 2KDx/WS, 5KDL, 6KDL ustala się zachowanie ciągłości przebiegu rzeki Ner, z możliwością odtworzenia skanalizowanych fragmentów.

§ 22. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu:

1) łączności publicznej;

2) dróg;

3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 23. 1. Ustala się ochronę:

1) obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

a) układu urbanistycznego miasta Pleszewa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 668/A z dnia 15.04.1993 r.,

b) budynku ratusza, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej.: 314/A z dnia 21.10.1968r.,

c) budynku kościoła parafialnego p.w. ścięcia św. Jana Chrzciciela, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej.: A.K.I-11a/206 oraz 574/A z dnia 20.12.1990 r.,

2) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowiska archeologicznego.

2. W granicach układu urbanistycznego miasta Pleszewa, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit.a) ustala się zakaz instalowania anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych i wentylatorów na elewacjach frontowych oraz lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych.

3. Ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków w zakresie lokalizacji, formy bryły oraz wyglądu elewacji i zadaszenia.

4. Dla inwestycji naruszających grunt, zlokalizowanych na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, oraz na obszarze stanowiska archeologicznego inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymogi dotyczące ochrony zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 24. 1. W planie wyznacza się obszary przestrzeni publicznych:

1) teren placu publicznego oznaczony symbolem KP;

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP, 2ZP;

3) tereny dróg publicznych - lokalnych, oznaczone symbolem 1KDL – 16 KDL;

4) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone symbolem 1KDD – 18 KDD;

5) tereny dróg publicznych, ciągi pieszo-jezdne, tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem 1KDx/WS, 2KDx/WS;

6) teren drogi publicznej – ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem KDx;

7) teren zieleni urządzonej, teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem ZP/U.

2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz realizacji ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń służących zapewnieniu bezpieczeństwa;

2) nakazuje się zachowanie spójnego pod względem zastosowanych materiałów i kolorystyki rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, oświetlenie, obiekty małej architektury;

3) obowiązuje stosowanie kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania pasów drogowych w liniach rozgraniczających, obejmujących m.in.:

a) realizację i utrzymywanie zieleni towarzyszącej,

b) zapewnienie oświetlenia,

c) realizację elementów infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi,

d) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

e) kształtowanie systemu ścieżek pieszych i rowerowych zapewniających połączenia pomiędzy obszarami przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 25. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

1) zachowuje się w planie istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie, oraz przepisach odrębnych;

2) realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku garażowego lub gospodarczego, lub gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;

3) realizację zabudowy jako wolnostojącej lub bliźniaczej;

4) wysokość budynków mieszkalnych - II kondygnacje nadziemne;

5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m;

6) wysokość wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych – I kondygnacja, max. 4,0 m;

7) dachy symetryczne dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się stosowanie dachów płaskich;

9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 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 garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego do 50 m^2;

14) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynku w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych;

15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji - min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny.

§ 26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, ustala się:

1) zachowuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie, oraz przepisach odrębnych;

2) realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;

3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

4) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m;

5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 6,0 m;

6) dachy symetryczne, dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;

8) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynku w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych;

9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

10) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;

11) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;

12) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;

13) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego do 50 m^2;

14) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na lokal usługowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenów, oznaczonych symbolem od 1MW/U do 23MW/U ustala się:

1) zachowuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie, oraz przepisach odrębnych;

2) na terenach oznaczonych symbolem od 1MW/U do 19MW/U realizację zabudowy zwartej, o charakterze pierzejowym;

3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych:

a) do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe na terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 13MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m,

b) do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe na terenach: 7MW/U, 12MW/U, 14MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,0 m,

4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 6,0 m; w przypadku realizacji dachów płaskich max. wysokość 4,0 m;

5) dla budynków mieszkalnych, usługowych, lub mieszkalno-usługowych usytuowanych we frontowej części działki dachy symetryczne, dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; na terenie 17 MW/U dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) dla pozostałych budynków lub ich części zlokalizowanych w głębi działek dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;

7) możliwość realizacji lukarn w połaci dachowej;

8) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych równolegle do osi przyległej drogi;

9) pokrycie dachów stromych budynków dachówką ceramiczną, cementową, lub blachodachówką, w kolorze ceglasto – czerwonym lub grafitowym po uzyskaniu pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków w stosunku do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków usytuowanych na terenie historycznego układu urbanistycznego Pleszewa wpisanego do rejestru zabytków;

10) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynku w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych;

11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach: 5MW/U, 6MW/U, 14MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U,

b) 0% powierzchni działki budowlanej na terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U, 18MW/U, 19MW/U,

12) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) 60% na terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U,

b) 80% na terenie 17MW/U,

13) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;

14) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 4,0 na terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 13MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U,

b) 3,0 na terenach: 7MW/U, 12MW/U, 14MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U,

15) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 1 lokal usługowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dla terenów, oznaczonych symbolem od 1U do 9U, ustala się:

1) zachowanie w planie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie oraz przepisach odrębnych;

2) wysokość budynków:

a) do II kondygnacji nadziemnych na terenach 2U, 5U, 7U, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m,

b) do II kondygnacji nadziemnych na terenie 8U, 9U z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m,

c) do III kondygnacji nadziemnych na terenie 4 U i 6 U z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m,

d) do III kondygnacji nadziemnych na terenie 1U, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,0 m,

e) IV kondygnacje nadziemne na terenie 3U, i zachowanie istniejącej wysokości,

3) rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) na terenach 1U, 2U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) na terenach oznaczonych symbolem 1U – 6U nakaz stosowania wykończenia elewacji budynku w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 1U, 4U, 8U,

b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 2U, 6U, 7U, 9U,

c) 0% powierzchni działki budowlanej na terenie 3U, 5U,

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) 90% na terenie 1U, 4U, 8U,

b) 80% na terenie 2 U, 5U, 6U, 7U, 9U,

c) 100% na terenie 3U,

8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 0,5 na terenie 1U, 4U,

b) 0,8 na terenie 2U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U,

c) 4,0 na terenie 3U,

9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) 3,0 na terenie 1U, 4U,

b) 1,0 na terenie 2U, 5U, 6U, 7U,

c) 2,0 na terenie 8U, 9U,

d) 4,0 na terenie 3U,

10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:

a) w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenie 1 U i 4 U minimum:

- 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
- 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
- 3 stanowiska na każde 10 łóżek hotelowych,
- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej innych obiektów.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1Ukr, 2Ukr, ustala się:

1) zachowuje się w planie istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w planie, oraz przepisach odrębnych;

2) wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

3) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4);

4) dla budynku istniejącego kościoła utrzymuje się dotychczasową wysokość;

5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m;

6) dachy dwu,- lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;

7) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynków usługowych równolegle do osi przyległej drogi;

8) pokrycie dachów stromych budynków dachówką ceramiczną w kolorze ceglasto - czerwonym;

9) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynku w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych;

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;

12) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,5;

13) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 2,0;

14) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania – minimum 2 stanowiska przypadające na budynek usługowy.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UK/U, 2UK/U, ustala się:

1) wysokość budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 10,0 m;

3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 6,0 m;

4) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dachy dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się realizację dachów płaskich;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;

8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;

9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;

10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1US/UO, 2US/UO ustala się:

1) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 12,0 m;

3) dachy symetryczne dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) dopuszcza się stosowanie wykończenia elewacji budynków w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych, bądź stosowania cegły ceramicznej lub innych szlachetnych elementów wykończenia takich jak: blacha, kamień, szkło itp.;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;

8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;

9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,0;

10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, ustala się:

1) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 14,0 m;

3) dachy dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%;

7) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2;

8) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,1;

9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 30% powierzchni na terenie 1 ZP;

2) 70% powierzchni na terenie 2 ZP.

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

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

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 35. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 600 m^2;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy usługowej MN/U – 500 m^2;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy usługowej MW/U - 300m^2;

4) dla terenów zabudowy usługowej U, US/UO, Ukr, ZP/U, UK/U - 800m^2.

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 MN, MN/U, MW/U – 10,0 m;

2) dla terenów U, US/UO, Ukr, ZP/U, UK/U – 20,0 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.

§ 36. 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.

§ 37. 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. 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.

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

1) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDL – 16 KDL:
   a) drogi jednojezdniowe,
   b) możliwość realizacji chodników jedno,- lub dwustronnych,
   c) dotychczasowa szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla obiektów budowlanych lokalizowanych na terenach sąsiadujących z drogami klasy lokalnej obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń odnośnie linii zabudowy określonych w §19,
2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD – 18KDD:
   a) drogi jednojezdniowe, z możliwością realizacji chodników jedno,- lub dwustronnych,
   b) dla dróg 1KDD – 15KDD, 17KDD, 18KDD ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla drogi 16KDD ustala się szerokość 12,0 m w liniach rozgraniczających,
   d) dla obiektów budowlanych lokalizowanych na terenach sąsiadujących z drogami klasy dojazdowej obowiązuje nakaz przestrzegania ustaleń odnośnie linii zabudowy określonych w § 19,
3) drogi publiczne – ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDx, 1KDx/WS, 2KDx/WS - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
4) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym przedstawiono na rysunku planu.

§ 39. 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.

§ 40. 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.

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

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
3) odprowadzanie 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.

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

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących, oraz budowę nowych sieci gazowych.

§ 43. 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.

§ 44. 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, wraz z korektą ich trasy.

§ 45. 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

§ 46. 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

§ 47. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu 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, MW/U, U, Ukr, US/UO, UK/U;

2) 1% - dla terenów oznaczonych na rsyunku planu symbolami: ZP, ZP/U, KDL, KDD, KDx, KDx/WS, KP.

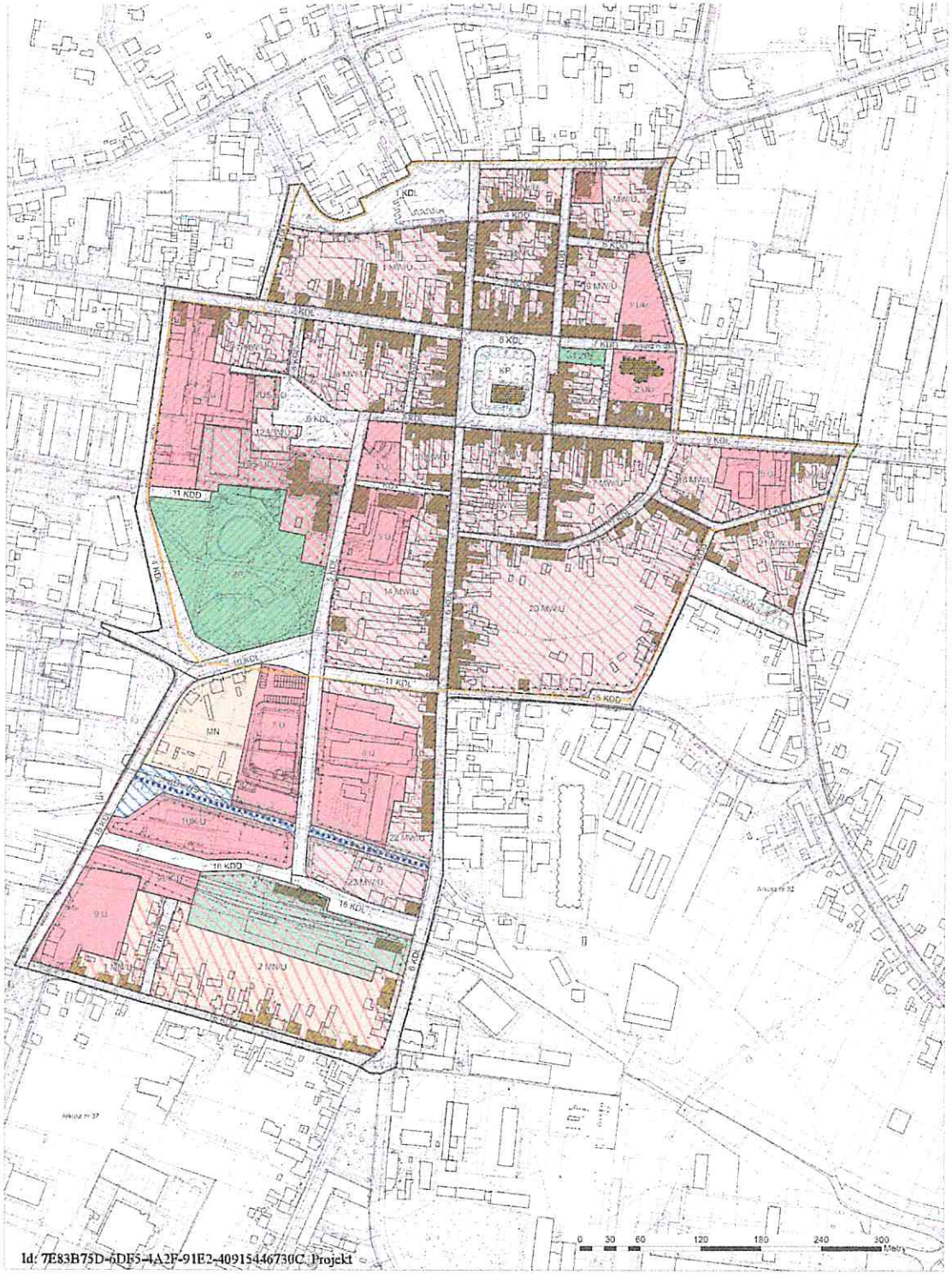
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

§ 49. 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

Jan Półtorak
radca prawny

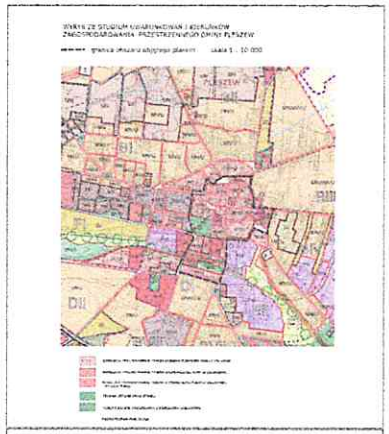


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA PLESZEWA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia ..... 2018 r.

N

skala 1 : 1000



OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- US/U/O — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI, TEREN USŁUG OŚWIATY
- UK/U — TEREN USŁUG KOMUNIKACJI I TRANSPORTU, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP/U — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDx — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - CIĄG PIESZO-JEZDNY
- KD-W/K — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - CIĄGI PIESZO-JEZDNE, TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KP — TEREN PLACU PUBLICZNEGO
- BUDYNKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA PLESZEWA WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 668/A Z DNIA 15.04.1993 r.
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- SZPALER ZIELENI
- PRZEBIEG SKANALIZOWANEJ RZEKI NER
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

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 śródmieścia Pleszewa

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7.05.2018 r. do dnia 28.05.2018 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 11.06.2018 r. Do projektu planu wpłynęły cztery uwagi, które zostały uwzględnione. W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew uwag ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 14.08.2018 r. do 4.09.2018 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 18.09.2018 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Pleszewie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....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 ze zmianami). Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań własnych gminy określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowić 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 śródmieścia Pleszewa przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIX/234/2016 Rady Miejskiej z dnia 15 grudnia 2016 r. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 40 ha i w całości obejmuje tereny położone w granicach miasta. Dotychczas na większości obszaru obowiązywał „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Pleszewa", przyjęty uchwałą nr XI/127/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 22 stycznia 2016 r. oraz częściowo, w południowym fragmencie obszaru „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa dla obszaru w rejonie ulic Słowackiego i Targowej" przyjęty uchwałą nr XXII/145/2004 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 23 września 2004r. Południowy fragment terenu objętego planem przy ul. Malińskiej nie był dotychczas objęty planem miejscowym.

Do sporządzenia nowego planu dla śródmieścia Pleszewa przystąpiono m.in. w związku z potrzebą korekty przebiegu dróg wewnętrznych, włączenia południowego fragmentu dotychczas nieobjętego planem oraz zmian w części tekstowej planu. Ponadto uchwalenie nowego planu pozwoli na realizację założeń ustawy w zakresie rewitalizacji śródmieścia.

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 7.05.2018r. do 28.05.2018r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 22.05.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 11.06.2018r., w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu mpzp. Do projektu planu złożono 4 uwagi, które zostały uwzględnione.

W związku z uwzględnieniem uwag dokonano ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wyłożenie do wglądu odbyło się w dniach od 14.08.2018r. do 4.09.2018r., a w dniu 3.09.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W ogłoszeniu wyznaczono termin składania uwag do dnia 18.09.2018r. Do projektu planu nie złożono uwag.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu śródmieścia Pleszewa, 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 przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

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 i obowiązujących linii zabudowy,
   - określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych kategorii terenów,
   - utrzymanie terenów zieleni,
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:
   - utrzymania w planie rzeki Ner z możliwością jej odtworzenia,

- ustaleniu w planie nakazów dotyczących norm akustycznych,
- ustaleniu zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez m.in. wyznaczeniu w planie stref występowania zabytków archeologicznych, strefy układu urbanistycznego miasta, oraz zapisy zawarte w rozdziale 4 nakazujących ochronę obiektów archeologicznych oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków;
5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy:
   - o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,
   - 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,
6) walory ekonomiczne przestrzeni:
   - głównym celem sporządzenia planu jest uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwojowych miasta, zgodnie z wytycznymi określonymi w studium,
   - wprowadzone ustalenia przyczynią się do lepszego gospodarowania terenem, co przekłada się na utrzymanie jego walorów ekonomicznych,
7) 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,
8) 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,
9) potrzeby interesu publicznego:
   - w planie wyznaczono m.in. tereny zieleni publicznej, dróg i placów,
   - na obszarze planu wyznaczono również tereny przewidziane dla rozwoju zabudowy usługowej, na której mogą być zlokalizowane inwestycje celu publicznego typu szkoła, przedszkole, apteka,
10) 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 wodociągi, 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,
   - zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu, wraz z prezentacją planu,
   - możliwość uzyskania dodatkowych wyjaśnień dotyczących planu w Urzędzie Miasta i Gminy w Pleszewie,
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: 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 związku ze składanymi uwagami od mieszkańców w projekcie planu zdecydowano się na usunięcie projektowanej drogi wewnętrznej wyznaczonej w kwartale zabudowy położonej pomiędzy ulicami: Stolarska, Wyspiańskiego, Sienkiewicza i Garncarska. Ponadto dla terenu byłego dworca kolejowego w planie zapisano nowe funkcje umożliwiające rewitalizację terenu, co jest zgodne z oczekiwaniami społecznymi.

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) zapewnienie 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, w centrum miasta i obejmuje tereny już zainwestowane,
- teren planu ma dostęp do istniejących dróg publicznych,
- 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 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 śródmieścia Pleszewa" można przyjąć, że przyjęcie przedmiotowego planu nie będzie miało większego wpływu na budżet gminy z tytułu uzyskiwania nowych podatków. Tereny objęte planem są bowiem w większości już zainwestowane, w związku z tym nie powstanie wiele nowych budynków od których gmina mogłaby otrzymywać dodatkowe wpływy. Z nowych inwestycji drogowych, jakie zaprojektowano, to zajdzie potrzeba realizacji odcinka drogi publicznej o charakterze dojazdowym, oznaczonej symbolem 16KDD łączącej ulicę Ogrodową z ul. Słowackiego. W planie zaprojektowano drogę o szerokości 12,0 m, obejmującą odcinek o długości 200,0 m. Grunty te należą jednak do Miasta i Gminy Pleszew, w związku z czym nie wystąpi potrzeba wykupu terenów niezbędnych do realizacji drogi, a tylko jej budowa.

UZASADNIENIE/PODSUMOWANIE - na podstawie 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 śródmieścia Pleszewa"

I. Informacje o sposobie wykorzystania ustaleń zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko" dotyczącej „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pleszewa"

„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.410.174.2018.JM1.1 z dnia 5.04.2018r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię na temat planu. Uwagi wynikające z opinii zostały w prognozie uwzględnione. Natomiast od Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego otrzymano pismo nr DN-NS.9012.317.2018 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.

Na początku procedury planistycznej zbierano wnioski do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pleszewa. Wpłynęło 11 wniosków, w tym 7 od instytucji i 4 od osób fizycznych. Po rozpatrzeniu przez Burmistrza wniosków sporządzono projekt planu. W okresie od 7.05.2018r. do 28.05.2018r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 22.05.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 11.06.2018r., w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu mpzp. Do projektu planu złożono 4 uwagi, które zostały uwzględnione.

W związku z uwzględnieniem uwag dokonano ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wyłożenie do wglądu odbyło się w dniach od 14.08.2018r. do 4.09.2018r., a w dniu 3.09.2018r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W ogłoszeniu wyznaczono również termin składania uwag do dnia 18.09.2018r. Do projektu planu nie złożono uwag.

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 ograniczona, ze względu na już określone kierunki rozwoju terenów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew (sporządzany projekt planu nie może naruszać ustaleń studium) oraz znaczny stopień dotychczasowego zainwestowania przedmiotowych terenów. Ponadto na terenie tym obowiązywał już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2016 r. W aktualnym planie wprowadzono niewielkie korekty związane z dostosowaniem do bieżących potrzeb w tym zakresie.

Z-ca Burmistrza

mgr inż. Andrzej Jędruszek

Kierownik Wydziału
Architektury i Urbanistyki

mgr inż. arch. Jarosław Krawczyk