

Projekt

z dnia 16 października 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PLESZEWIE**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Pleszewie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew, uchwalonego uchwałą XXXVI/416/2018 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 września 2018 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 terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

§ 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;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku,
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą wraz z symbolem literowym;
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się przeznaczenie na lokalizację:

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Na obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

- a) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) lokalizacji urządzeń reklamowych,
- d) lokalizacji tablic reklamowych,
- e) stosowania płyt ogrodzeniowych z gotowych, prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- f) realizacji blaszanych budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych,

2) dopuszcza się:

- a) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów, zgodnie z ustaleniami planu, oraz przepisami odrębnymi,
- b) rozbiórki obiektów budowlanych, zgodnie z 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,
- g) urządzenie i utrzymywanie ogrodów przydomowych,
- h) realizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- j) lokalizację sztyldów, tablic informacyjnych.

§ 5. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia przed linią zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, pochylnie zewnętrzne i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem § 19 pkt 5.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) łączności publicznej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków: układ urbanistyczny miasta Pleszewa nr 668/A z dnia 15.04.1993 r.;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne.

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

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem MW/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) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 15,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 6,0 m; w przypadku realizacji dachów płaskich max. wysokość 4,0 m;
- 4) dla budynków mieszkalnych, usługowych, lub mieszkalno-usługowych usytuowanych we frontowej części działki dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem ust. 5);
- 5) dla działki nr 1071 dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, lub dachy płaskie;
- 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 dachy jednospadowe płaskie;
- 7) możliwość realizacji lukarn w połaci dachowej;
- 8) usytuowanie głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych równoległe do osi przyległej drogi;
- 9) pokrycie dachów stromych budynków dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto – czerwonym, lub blachą w kolorze grafitowym;

- 10) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynku w kolorze białym, odcieniach szarości lub kolorach pastelowych;
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- a) na działce nr ewidencyjny 1071 - 0%;
 - b) na pozostałym terenie - 10%,
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- a) na działce nr ewidencyjny 1071 - 100%;
 - b) na pozostałym terenie - 80%,
- 13) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,2;
- 14) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej - 4,0;
- 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 1 stanowisko na 1 lokal usługowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. Obszar planu objęty jest koncesją z dnia 25.07.2017r. nr 16/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Jarocin – Grabina”, części bloków koncesyjnych 248 i 268, ważna do dnia 25.07.2047r.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 300m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki, z wyłączeniem działek narożnych – 10,0 m.

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

Rozdział 9.

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

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

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

3. Ustala się zakaz dokonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi istniejących elektroenergetycznych linii kablowych.

Rozdział 10.

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

§ 14. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących dróg, oraz dojeżdża i dojazdy o których mowa w § 4 ust. 2 lit. i.

§ 15. 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.

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

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w pkt 2, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów o powierzchni szczelnej do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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.

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

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

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

- 1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej 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 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.

§ 20. 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

§ 21. 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

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

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

mgr J. Jędrorak

radca prawny

Kierownik

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

i Planowania Przestrzennego

Id: 1470621C-15FA-43F5-998E-D860DB2292BF. Projekt

Roman Łukasik

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30.08.2019 r. do dnia 20.09.2019 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 4.10.2019 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. 11 pkt 12 w/w ustawy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pleszewie

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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 Prawo zamówień publicznych,
- 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 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 2019 r., poz. 869 ze zmianami).

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.

8. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zmianami) i nie będą obciążały budżetu gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia

Do rozpoczęcia prac nad zmianą „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Pleszewa” przystąpiono po podjęciu uchwały Nr IV/31/2019 Rady Miejskiej z dnia 31 stycznia 2019 r. Opracowaniem zmiany planu objęto kwartał zabudowy położony pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską, którego powierzchnia wynosi ok. 0,87 ha.

W związku z przeprowadzonymi analizami oraz wnioskami właścicieli terenów, zdecydowano o opracowaniu nowego planu dla tej części śródmieścia Pleszewa.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, w biuletynie informacji publicznej 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 30.08.2019r. do 20.09.2019r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 16.09.2019r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 4.10.2019r., w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu mpzp. Do projektu planu nie złożono uwag.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

1) wymagania ład 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 czynnych,

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

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

- usytuowanie na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy,

- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,

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

- 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 obszaru występowania zabytków archeologicznych, obszaru układu

urbanistycznego miasta, oraz zapisy zawarte w rozdziale 4 nakazujących ochronę obiektów archeologicznych oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

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

- o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,
- określenie max. powierzchni zabudowy,
- nakazie stosowania ekologicznych źródeł energii do ogrzewania budynków,
- warunkiem utrzymania i poprawy stanu ochrony zdrowia ludzi jest również przestrzeganie ustaleń zawartych w planie pozwalających na minimalizację emisji zanieczyszczeń i hałasu,

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

- celem sporządzenia planu jest uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwojowych miasta,
- 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, i w planie zachowuje się taki stan,

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 uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa: projekt uzyskał stosowne uzgodnienia,

9) potrzeby interesu publicznego,

- w planie dopuszczono realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

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 możliwość 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 nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wraz z prezentacją 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 związku z analizą sytuacji na rozpatrywanym terenie oraz aktualnym zapotrzebowaniem dotyczącym możliwości zagospodarowania terenu zdecydowano o opracowaniu zmiany obowiązującego planu.

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. z 2018 r. poz. 1669), 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.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany 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, i w związku z tym nie powstaną wiele nowych budynków, od których gmina mogłaby otrzymywać dodatkowe wpływy. W planie nie wyznaczono innych terenów które wiązałyby się z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów np. na realizację dróg.

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 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie”

I. Informacje o sposobie wykorzystania ustaleń zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko” dotyczącej „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską 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.

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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pleszewie. Jednocześnie w odpowiedzi uzyskano pismo nr WOO-III.410.388.2019.ET.1 z dnia 16.08.2019r. w którym to Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię na temat planu. Wnioski wynikające z opinii zostały w prognozie uwzględnione. Natomiast od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego otrzymano pismo nr ON.NS.72.1.3.2019 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 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Krzyżową, Kaliską i Garncarską w Pleszewie”. Wpłynęło 10 wniosków od instytucji, natomiast nie było wniosków od osób fizycznych. Po rozpatrzeniu przez Burmistrza wniosków sporządzono projekt planu. W okresie od 30.08.2019r. do 20.09.2019r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 16.09.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia 4.10.2019r., w którym to osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu mpzp. Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

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 zmiany planu musi być zgodny z zapisami studium), oraz znaczny stopień dotychczasowego zainwestowania przedmiotowych terenów. Ponadto na terenie tym obowiązywał już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2018r. W aktualnym planie wprowadzono niewielkie korekty związane z dostosowaniem do bieżących potrzeb w tym zakresie.

Z-ca Burmistrza

mgr inż. Andrzej Jędruszek

Kierownik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

