

UCHWAŁA Nr III/27/18
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
z dnia 28.12.2018 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U z 2018 r. poz.1945) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pyzdrach nr XXIV/197/2013 z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry, Rada Miejska w Pyzdrach uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry – zwany dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry”, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Pyzdrach Nr IX/51/99 z dnia 26.04.1999 r. wraz ze zmianami; ostatnia zmiana uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Pyzdrach nr VIII/74/2015 z dnia 23.09.2015 r.
2. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1 obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Pyzdry, gmina Pyzdry, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie; w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie);
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znajdować się frontowe ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie objętym planem w odniesieniu do powierzchni terenu objętego planem;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie linii;
- 6) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 7) granice zespołu stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) granice głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 150);
- 2) przyrodnicze obszary i obiekty prawnie chronione:
 - a) Nadwarciański Park Krajobrazowy;
 - b) Pyzdrski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - c) obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty, obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Nadwarciańska;
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) Teren drogi publicznej zbiorczej KDZ.
- 2) Granice obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat).

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 4.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2, MN/U3;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolami ZP;
- 4) teren zieleni nadrzecznej oznaczony na rysunku planu symbolami ZR;
- 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2. dopuszcza się:

- 1) zmniejszenie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) lokalizację obiektów budowlanych od strony drogi powiatowej, w tym urządzeń reklamowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, określonej w przepisach szczególnych dla dróg publicznych w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu;
- 3) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla:
 - a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz szeregowej;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) umieszczanie szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m² wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach;
- 5) lokalizację nowych nasadzeń w formie szpalerów zadrzewień w ciągu dróg wewnętrznych;
- 6) lokalizację obiektów małej architektury,
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;
- 2) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach obszarów Natura 2000: specjalnego obszaru ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty (kod obszaru PLB300002) i obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Nadwarciańska (kod obszaru PLH300009); Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego, Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w zakresie ochrony przyrody;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina Warszawa-Berlin - GZWP 150, w zakresie ochrony wód;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych

2. zakazuje się:

- 1) lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) elektrowni wiatrowych

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W zakresie zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) teren objęty planem znajduje się w granicach zespołu stanowisk archeologicznych;
- 2) obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji w granicach zespołu stanowisk archeologicznych;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

2. W zakresie dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

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

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa działalność usługowa;
- 3) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
 - b) urządzeń budowlanych;
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji jednego budynku gospodarczo - garażowego wolno stojącego lub przybudowanego do innego budynku;
 - b) lokalizacji usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych nie większą niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m.
- 6) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo - garażowych dachy strome dwu lub wielospadowe, kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 7) dopuszczenie dachów płaskich;
- 8) lokalizację głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do przyległego pasa drogowego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², a w przypadku zabudowy szeregowej lub bliźniaczej nie mniejszą niż 180 m²;
- 10) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,03 do 1,2;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % działki budowlanej;
- 12) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną, a w przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym pomieszczeń usługowych, nakaz zabezpieczenia dodatkowo 2 stanowisk postojowych, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2, MN/U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych;
 - b) urzędzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowo – gospodarczych;
 - b) zabudowy hotelowo - pensjonatowej;
 - c) realizację oczek wodnych, otwartych basenów;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych/usługowych nie większą niż 14 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowo – gospodarczych nie większą niż 5,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m;
- 5) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kątach nachylenia od 20° do 45°, kryte dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,4;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % działki budowanej;
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną, a w przypadku realizacji usług miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) usytuowanie co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni z zastrzeżeniem pkt 2;
 - b) usytuowania ścieżek rowerowych;
 - c) lokalizacji miejsc postojowych.

4. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów w formie zieleni urządzonej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90 % działki budowanej;
- 3) dopuszczenie:
 - a) realizację obiektów małej architektury;
 - b) realizację dojść i dojazdów;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy.

5. Dla terenu zieleni nadrzecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: ZR, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie:

- a) lokalizacji urządzeń wodnych;
 - b) realizacji ścieżek spacerowych;
 - c) realizacji dojazdów;
- 3) zakaz zabudowy;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90 % działki budowanej;

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren objęty planem znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$); na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) nie podejmuje się ustaleń w zakresie terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnych powierzchniach określonych w § 9 ust.1 pkt.9 oraz § 9 ust.2 pkt.6, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu;
- 2) nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze;

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. **w zakresie komunikacji** ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogę wewnętrzną, przy czym dostępność do dróg KDZ należy zapewnić w oparciu o warunki określone przez zarządcę dróg na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
2. **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
 - 2) rozbudowę sieci wodociągowej;
3. **w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:**
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
 - 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
4. **w zakresie kanalizacji deszczowej:**
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie ciepła systemowego lub indywidualnych systemów grzewczych;
6. **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznych jako kablowych;
7. **W zakresie telekomunikacji** ustala się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej wg przepisów odrębnych.

§ 14

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 15.

Określa się stawkę procentową na podstawie której pobiera się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu w wysokości 30%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pызdr.

§ 17.

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

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Miejskiej w Pызdrach nr XXIV/197/2013 z dnia 28 czerwca 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry. Obszar opracowania zmiany planu miejscowego stanowi niezurbanizowany teren miasta Pызdry. Teren planu znajduje się w całości na obszarach prawnie chronionych oraz nie znajduje się na terenach i obszarach górniczych.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową i graficzną i opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry, jest zgodna ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pызdry”, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej Pызdry Nr IX/51/99 z dnia 26.04.1999 r. wraz ze zmianami, ostatnia zmiana uchwalona Uchwałą Rady Miejskiej w Pызdrach nr VIII/74/2015 z dnia 23.09.2015 r.

Granice terenu objętego planem zostały zmniejszone w części wschodniej w odniesieniu do uchwały Rady Miejskiej w Pызdrach nr XXIV/197/2013 z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na wyznaczone nowe tereny zagrożenia powodziowego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W ustaleniach szczegółowych określono parametry i wskaźniki dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Omawiana zmiana planu miejscowego, zwana poniżej planem miejscowym, określa ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Nieuniknione przekształcenia środowiska i krajobrazu, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych. Działania te przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarto w ustaleniach planu miejscowego.

1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan zawiera ustalenia dotyczące istotnych zagadnień dotyczących ochrony środowiska. Istotnym problemem jest zły stan wód powierzchniowych. Plan zawiera ustalenia zapewniające ochronę wód przed zanieczyszczeniem oraz stwarzające optymalne warunki retencji w warunkach planowanego zagospodarowania terenu. Ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się również możliwość zagospodarowania tych wód na terenie posesji. Jest to rozwiązanie korzystne dla optymalizacji warunków retencji.

W zakresie ochrony powietrza plan ustala stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii. Mając na uwadze pozytywny wpływ zieleni na stan jakości powietrza oraz na klimat lokalny pozostawia się tereny otwarte w dolinie Warty oraz szpalery zadrzewień wzdłuż ulic z możliwością wprowadzania nowych nasadzeń, tworzy się tereny zieleni urządzonej oraz ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (potencjalna zieleni).

Plan ustala obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów wymagających ochrony akustycznej. Określa zasady zagospodarowania terenów zapobiegające generowaniu konfliktów przestrzennych, między innymi poprzez niekolizyjne rozmieszczenie względem siebie terenów o różnych funkcjach.

Część terenu objętego planem leży w granicach przyrodniczych obszarów chronionych. Są to:

- Nadwarciański Park Krajobrazowy,
- Pызdrski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- obszary Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Warty” Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Nadwarciańska”.

Obszary objęte ochroną prawną koncentrują się w dolinie Warty i w jej najbliższym otoczeniu.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z zasadą rozwoju zrównoważonego definiowanego jako rozwój społeczno - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące stref ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu i ustala obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych oraz obowiązek uzyskania pozwoleń konserwatorskich przed otrzymaniem pozwolenia na budowę na prowadzenie wszelkich robót budowlanych i ziemnych dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Projekt planu uzyskał wymagane pozytywne uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu został sporządzony w celu umożliwienia rozbudowy istniejącego systemu zabudowy miejskiej. Nie występują w jego granicach obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, oraz

tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Dla terenu zabudowy usługowej ustalano zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Plan nie ogranicza możliwości tymczasowego zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobem użytkowania terenu. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

1.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych.

1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

1.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest umożliwienie rozbudowy istniejącego systemu zabudowy miejskiej. Przedmiotowe zadanie inwestycyjne nie jest realizacją inwestycji celu publicznego zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonego uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26.11.2001 r. oraz zmianą uchwaloną uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.

1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

1.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Pызdr na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 20.12.2013 r. Burmistrz Pызdr ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.10.2018 r. do 19.11.2018 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,

oraz na stronie internetowej Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16.11.2018 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 05.12.2018 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Pyzdr każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

1.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz komunikacji, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, w energię elektryczną, oraz odprowadzania ścieków. Ustalenia te przełożą się na podniesienie standardu życia mieszkańców i poprawią stan środowiska naturalnego.

1.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą, na których poprzez szczegółowe ustalenia planistyczne będzie możliwa realizacja planowanych inwestycji. Przedmiotowe przeznaczenie terenu, poza zapewnieniem możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji nie będącej celem publicznym, przewiduje możliwość tymczasowego użytkowania terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Plan porządkuje również sposób użytkowania gruntów, przy czym wynika to z wymagań określonych w przepisach odrębnych. Największe ograniczenia w użytkowaniu gruntów pojawią się na terenach stref ochronnych linii energetycznych napowietrznych. Podsumowując, ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym na wnoszenie uwag terminie, nie wpłynęły uwagi. Dodatkowo, na potrzeby projektu planu miejscowego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, oraz opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Podstawowym i nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji struktury zabudowy miejskiej. W planie lokalizowano tereny dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. W związku z faktem, iż przedmiotowy projekt planu sporządzony został głównie w celu zmiany ustaleń dla istniejących jednostek funkcjonalnych i nie zakłada poszerzenia istniejących terenów, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

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

W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym w pracach Urzędu Miejskiego w Pyzdrach. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Pызdry oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach miejscowego planu zostały zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z czym podlegają rozstrzygnięciu o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej, związanej z koniecznością urządzenia dróg gminnych i budowy sieci wodociągowo - kanalizacyjnych. Uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet skarbu państwa, województwa oraz powiatu.

3. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Burmistrz Pызdr w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 26.10.2018 r. do 19.10.2018 r.), przeprowadził w dniu 16.11.2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 05.12.2018 r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14, Burmistrz Pyzdr przedkłada Radzie Miejskiej w Pyzdrach projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.:

- 1) załącznikiem Nr 1 – stanowiącym część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowanym w skali 1: 2000;
- 2) załącznikiem Nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznikiem Nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, do uchwalenia.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Pyzdrach uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr III/27/18
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 28.12.2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Pyzdrach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dla terenu miasta Pyzdry, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Pyzdrach rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Pyzdr z dnia 07.12.2018 r. w sprawie braku uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.10.2018 r. do 19.11.2018 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 05.12.2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
w Pyzdrach

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr III/27/18
Rady Miejskiej w Pyzdrach

z dnia 28.12.2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Pyzdrach określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz.994 ze zmianami) stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Finansowanie inwestycji w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej realizowane będzie wg zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) kredytów i pożyczek bankowych,
 - d) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

§ 4. Inwestycje z zakresu 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 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).

§ 5. Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry – nie przewiduje kosztów związanych z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
w Pyzdrach