



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 listopada 2013 r.

Poz. 6199

UCHWAŁA NR XXIII/293/2013 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni Nr VI/85/2011 z dnia 22 czerwca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich, Rada Miejska we Wrześni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września, uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/190/2008 z dnia 15 maja 2008 r.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Wrześni o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;

- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z przeznaczeniem terenów oznaczonym symbolem;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący i jeden budynek garażowo-gospodarczy na każdej działce,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, jeden budynek usługowy i jeden budynek garażowogospodarczy na każdej działce,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI:
 - a) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D:
 - a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW:
 - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E:

- a) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjna.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od frontu działek o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) nakaz lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych w formie;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt. 5, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m²;
- 8) dopuszcza się sytuowanie reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 3 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego;
- 4) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg;
- 6) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie;
- 7) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wskazuje się, że tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wskazuje się, że tereny 1MN/U, 2MN/U należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 11) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii;

12) nakaz rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych przed rozpoczęciem inwestycji.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu objętego planem, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia dla inwestora obowiązującego zakresu badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowanie obiektów małej architektury,
- 2) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla terenu 6MN dopuszcza się realizację zabudowy po usunięciu kolizji z istniejącą linią elektroenergetyczną SN, zgodnie z § 17 pkt 1;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 5% powierzchni działki,
 - b) maksymalna – 25% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 18 pkt 7;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną w budynkach mieszkalnych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
 - e) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
 - f) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - g) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: powierzchni zabudowy, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,
 - h) dachy skośne, symetryczne, dwuspadowe oraz wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - i) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - j) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni,
 - k) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równoległe przynajmniej do jednej z dróg publicznych,
 - l) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 5% powierzchni działki,
 - b) maksymalna – 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki;
- 4) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 18 pkt 7;
- 5) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych – dopuszcza się nie więcej niż 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną w budynkach mieszkalnych i usługowych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
 - d) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub usługowym albo jako pomieszczenia garażowogospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny lub usługowy,
 - e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
 - f) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: powierzchni zabudowy, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,
 - g) dachy skośne, symetryczne, dwuspadowe oraz wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 45 stopni,
 - h) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - i) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni,
 - j) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 11. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartej pasa zieleni o szerokości minimum 4 m;
- 3) nakaz wykonania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni.

§ 12. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, ustala się:

- 1) klasyfikację – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,
- 4) jednostronne lub dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zmiany na ciągi pieszo-rowerowe,
- 5) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

6) zjazdy i wjazdy z terenu drogi mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 13. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego;
- 3) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Na terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) zakaz realizacji utwardzonych dróg z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 3) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni;
- 4) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 15. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 16. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych, dróg wewnętrznych, oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;

3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek budowlanych

- 1) 600 m² – dla terenów MN,
- 2) 900 m² – dla terenów MN/U.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefy oddziaływań linii elektroenergetycznych:
 - a) SN 15 kV po 7,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,
 - b) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać strefy oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku projektowania wszelkich obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., ustala się nakaz uzgadniania wszelkich inwestycji z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;

- 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego;
- 4) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 6) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 7) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
 - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - f) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodinnym lokalu użytkowego o funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 9) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 20. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu na:

- 20% dla terenu MN/U;
- 15 % dla pozostałych terenów.

§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Września.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej we Wrześni
(-) Bożena Nowacka

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/293/2013
Rady Miejskiej we Wrześni
z dnia 26 września 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska we Wrześni nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione. Wyłożenie projektu ww. planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 7.01.2013 r. do 29.01.2013 r. (termin składania uwag: do 13.02.2013 r.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej we Wrześni
/-/ Bożena Nowacka

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIII/293/2013
Rady Miejskiej we Wrześni
z dnia 26 września 2013 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga co następuje:

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

1. W zakresie istniejącej zabudowy zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Września.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Września.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie istniejącej zabudowy określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 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) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Miejskiej we Wrześni

/-/ Bożena Nowacka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich

– uchwała Nr XXIII/293/2013 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2013 r.

Podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych wraz z informacją, o której mowa w 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) do prognozy oddziaływania na środowisko pisemne dołącza się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/85/2011 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 22 czerwca 2011 r.

Podczas sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono liczne konsultacje i uzgodnienia, podczas których rozważane były różne warianty rozwiązań alternatywnych. Ostatecznie wybrana koncepcja urbanistyczna nie różni się w zasadniczy sposób w zakresie wpływu na charakter oddziaływania na środowisko od innych rozważanych wariantów projektowych. Ponadto przyjęte w dokumencie rozwiązania planistyczne są odzwierciedleniem kierunków rozwoju przestrzennego miasta wyznaczonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września przyjętej Uchwałą Nr XIV/190/2008 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 15 maja 2008 r. oraz ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Jedynym rozwiązaniem alternatywnym byłoby odstępnie od sporządzenia planu miejscowego. Skutkowałoby to jednak brakiem ustaleń planistycznych dotyczących inwestycji realizowanych na obszarze opracowania. Nowa zabudowa rozwijałaby się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku realizacji obecnie opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowa rozwijać się będzie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, często niezgodnie ze Studium. Wiązać się to może z umniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, ze zmianami w krajobrazie i zagrożeniami zanieczyszczeniem powietrza w związku ze stosowaniem w większości tradycyjnych nośników energii i z niewielkim ruchem komunikacyjnym (zanieczyszczenie komunikacyjne). Postępować będzie także zanieczyszczenie wód w związku z nieregulowaną gospodarką wodno-ściekową dotyczącą zarówno ścieków bytowych, komunalnych, opadowych i roztopowych.

Ponadto ewentualny brak realizacji planu spowoduje zahamowanie rozwoju gminy, a przede wszystkim nie uruchomi nowych terenów mieszkaniowych. Niezrealizowanie postanowień planu spowoduje także umniejszenie potencjalnych dochodów gminy z tytułu m.in. podatku gruntowego od terenów budowlanych zajętych pod posadowienie budynków. Ponadto właściciele nieruchomości, na których

zlokalizowane będą nowe inwestycje, nie otrzymają opłat za sprzedaż gruntów. Brak uregulowań prawa miejscowego dotyczącego ochrony i kształtowania środowiska przyczyni się do zanieczyszczeń środowiska. Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza możliwość realizacji niektórych inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w przypadku braku planu miejscowego. Rozwój przestrzenny tylko na podstawie decyzji o warunkach zabudowy może doprowadzać do niekontrolowanego rozlewania się terenów zabudowanych. Procedura planistyczna umożliwia całościową analizę uwarunkowań danego terenu i wyznaczenie nie tylko warunków określających realizację samej inwestycji, ale również określenie warunków kształtowania terenów przyległych. Brak realizacji projektu planu będzie niekorzystny z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego. Dokument ten wprowadza szereg ustaleń dotyczących eliminacji lub ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko.

I. Informacje o sposobie wykorzystania ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu przedmiotowego planu.

Prognoza dotyczy oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zieleni izolacyjnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych oraz tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

W ustaleniach planu wprowadza się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia. Ustalenia planu będą miały wpływ na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. W przedmiotowym planie uwzględnia się uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Przekształcenie środowiska sprowadza się głównie do:

- prac ziemnych związanych z zainwestowaniem i uzbrojeniem terenu,
- wytwarzania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- pogorszenia klimatu akustycznego,
- pogorszenia walorów krajobrazowych,
- wzrostu zanieczyszczenia powietrza spalinami od środków komunikacji.

W związku z działaniami na rzecz ochrony środowiska przedmiotowy plan ustala w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich zagospodarowanie w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenach dróg;
- 7) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wskazuje się, że tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wskazuje się, że tereny 1MN/U, 2MN/U należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 12) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii;
- 13) nakaz rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych przed rozpoczęciem inwestycji.

W podsumowaniu sporządzona prognoza uznaje, iż na etapie inwestycyjnym oddziaływanie na środowisko ograniczone będzie do prac ziemnych związanych z wykopami pod fundamenty i pod infrastrukturę techniczną oraz budową dróg a także wystąpią oddziaływania okresowe związane z transportem urobku z wykopów i materiałów budowlanych. W wyniku przeprowadzonej analizy flory i fauny nie stwierdzono występowania, na terenach bezpośrednio przeznaczonych pod zabudowę oraz w ich sąsiedztwie siedlisk gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną prawną. Planowana lokalizacja inwestycji nie wpływa na integralność i powiązanie form ochrony przyrody, w tym obszarów podlegających ochronie w formie wyznaczenia obszaru Natura 2000. Dotychczasowa wiedza na temat świata zwierząt na obszarze planu i stopnia wykorzystania przez nie tego terenu wskazuje, że projektowane inwestycje nie spowodują negatywnego istotnego wpływu na te osobniki.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zabytki i dobra kultury współczesnej. Ustalenia planu wprowadzają nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu objętego planem, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia dla inwestora obowiązującego zakresu badań archeologicznych. Planowane inwestycje nie powinny znacząco pogorszyć klimatu akustycznego. Dla zlokalizowanych na obszarze planu terenów zabudowy chronionej akustycznie, będą zachowane dopuszczalne poziomy hałasu. W końcowej części prognozy przedstawiono również rozwiązania eliminujące lub ograniczające ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu na środowisko. Ustalenia planu nie wykazują możliwości oddziaływania transgranicznego.

Oceniając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że uwzględnia on zasadę zrównoważonego rozwoju. Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie ze zmianami w środowisku przyrodniczym. W ogólnej ocenie oddziaływanie na środowisko przyrodnicze nie będzie znaczące pod warunkiem zastosowania wszystkich ustaleń planu miejscowego. Określone w planie ustalenia, a co za tym idzie działania, wskazują, że ich realizacja może i powinna odbywać się w sposób ograniczający lub zapobiegający negatywnym skutkom środowiskowym planowanego zagospodarowania.

II. Informacja o sposobie wykorzystania opinii organów ochrony środowiska.

Stosownie do art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 26 maja 2010 r. Burmistrz Miasta i Gminy Września wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni. Wyżej wymienione uzgodnienia odnośnie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy uzyskał w dniu 19 października 2011 r. (RDOŚ) i 28 września 2011 r. (PPIS).

Pismem nr ON.NS-72/6-2/2012 z dnia 8 marca 2012 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni zaopiniował pozytywnie ww. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą.

Pismem nr WOO-III.410.129.2012.JM z dnia 29 marca 2012 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu negatywnie zaopiniował projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

III. Informacja o sposobie wykorzystania wyników udziału społeczeństwa.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 28.12.2012 r. ukazało się ogłoszenie w prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Września wywieszane było obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Września o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Psarach Polskich”, w dniach w dniach od 28.12.2012 r. do 29.01.2013 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 15.01.2013 r. Uwagi do projektu planu i do prognozy mogły być składane w terminie do dnia 13.02.2013 r. W okresie podanym w ogłoszeniu nie wpłynęła żadna uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska we Wrześni uchwaliła plan w dniu 25 września 2013 r.

IV. Informacja o metodach i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Kontrolę przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska i racjonalnego wykorzystania zasobów przyrody prowadzi na terenie m.in. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, monitorując poszczególne komponenty środowiska, takie jak: wody, powietrze, gleby, klimat akustyczny, promieniowanie elektroenergetyczne i inne.

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu jego ustaleń na środowisko powinny odnosić do potencjalnego oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu oraz ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, kształtu zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz ładu przestrzennego, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Postuluje się prowadzenie monitoringu środowiska przez odpowiednie organy administracji. W przypadku skarg mieszkańców na ponadnormatywne oddziaływanie prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji jego ustaleń i ich wpływu na środowisko powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej. Proponuje się także wykonywanie okresowych przeglądów stanu zainwestowania obszaru i realizacji ustaleń planu, wykonywane przez administrację samorządową w celu oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji Rady do przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [19]. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należałoby zwrócić szczególną uwagę na realizację ustaleń planu w zakresie urządzania zieleni, krajobrazu i zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

Należy również prowadzić bieżące analizy, które umożliwią, jeśli pojawi się taka potrzeba, wprowadzenie odpowiednich zmian i korekt do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do podstawowych wskaźników, jakie należy uwzględnić w procedurze monitorowania skutków realizacji ustaleń planu można zaliczyć:

- przyrost długości dróg publicznych i wewnętrznych (w km w skali roku),
- przyrost długości sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz liczby podłączeń (w km w skali roku),
- przyrost powierzchni terenów zabudowanych (w ha w ciągu roku),
- przyrost powierzchni biologicznie czynnych (w ha w ciągu roku),
- wydane pozwolenia na budowę (liczba pozwoleń na budowę domów mieszkalnych w ciągu roku).

Przewodnicząca Rady Miejskiej we Wrześni

/-/ Bożena Nowacka