

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXI/203/2017 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 8 czerwca 2017r. w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T.Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie".

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku poz. 1073) Rada Miejska Ostrzeszów dnia 28 listopada 2013 r. podjęła uchwałę Nr XXXVIII/243/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T.Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie”, zwanego dalej miejscowym planem.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów”, przyjęte uchwałą Nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011r., (zmienione uchwałą Nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013r. i uchwałą Nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015r.), w którym wyznaczono dla przedmiotowego obszaru strefy: M1 (tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej), MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) i AG1( tereny aktywności gospodarczej).

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 7,8 ha położony jest w Ostrzeszowie w południowo – zachodniej części miasta, na granicy z miejscowością Rojów. Od strony północno – wschodniej ograniczony jest terenem po wyrobisku, od strony północno – wschodniej – ulicą Jana Pawła II, a od strony południowo – wschodniej drogą wojewódzką (ulica T. Kościuszki), a od południowo - zachodniej Spółdzielnią S.H.R. „Rolnik”.

W ramach procedury planistycznej został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 czerwca 2015r. do 1 lipca 2015r., dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się 30 czerwca 2015r. W ustawowym terminie tj. do 16 lipca 2015r. uwagi nie wpłynęły. Zgodnie z art.17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów przedstawił Radzie Miejskiej Ostrzeszów projekt uchwały wraz z załącznikami do uchwalenia. Na sesji Rady Miejskiej Ostrzeszów w dniu 21 września 2015r. plan został uchwalony (Uchwała nr XI/66/2015 z dnia 21 września 2015r.). W ustawowym terminie uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych przekazana została Wojewodzie Wielkopolskiemu, w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2016r. Wojewoda Wielkopolski złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skargę na uchwałę, wnosząc o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały. Wojewoda wyjaśnił, że zgodnie z art.15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Tymczasem w §2 pkt 7 zaskarżonej uchwały zdefiniowano wskaźnik intensywności zabudowy jako „*wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa*”, co stanowi niedozwoloną modyfikację definicji ustawowej. Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2016r. sprawy ze skargi Wojewody Wielkopolskiego na uchwałę Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 21 września 2015r. nr XI/66/2015 w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T.Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie”, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały. Uwzględnienie wyroku skutkowało dokonaniem zmian w projekcie planu i ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 lutego 2017r. do 17 marca 2017r., dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się 15 marca 2017r. W ustawowym terminie tj. do 4 kwietnia 2017r. uwagi nie wpłynęły.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Realizacja zagospodarowania terenu zgodnie z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku poz. 1073) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §20 - §27. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU,
  - teren zabudowy usługowej U,
  - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P,
  - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza KDZ,
  - teren drogi publicznej – ulica lokalne KDL,
  - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa KDD,
  - tereny dróg wewnętrznych KDW.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 określające m.in. konieczność zachowania istniejącej zabudowy kubaturowej, lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej.
3. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zawarte w § 6.
4. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane zawarte w § 7.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: ustalono dla poszczególnych terenów w § 14.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §9 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory. Z uwagi na położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" - obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §10 mówiących o nakazie zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy. Na całym obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty budowlane wpisane do ewidencji zabytków.
8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w § 11.
9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 12 oraz w rozdziale III i na rysunku planu.
10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie