

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia

PROJEKT NR..... *202/2017*

w sprawie **"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie"**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z póź. zm.), w związku z uchwałą nr XXXVIII/243/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie” oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,

uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

- § 1.1.** *"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T. Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie"* - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000 wykonanego na mapie zasadniczej, będącego integralną częścią planu – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale nr XXXVIII/243/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T.Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie” i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.
- § 2.** Ilekcioć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 4) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 10°,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i wynosi nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy działki i nie występuje samodzielnie na żadnej działce budowlanej położonej na tym terenie,
 - 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 3.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
1. Przedmiotem ustaleń planu są:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU**, **2MNU** i **3MNU**,
 - 3) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**,
 - 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**,
 - 5) teren drogi publicznej – ulica zbiorcza - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**,

- 6) teren drogi publicznej – ulica lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - 7) teren drogi publicznej – ulica dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 8 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
- § 4. Następujące oznaczenia graficzne występujące 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) przeznaczenie terenu,
 - 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.
- § 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
 2. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania parametrów ustalonych w rozdziale II dla poszczególnych terenów.
 3. Możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek lub w odległości min. 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 4. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4 m, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
 5. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w § 5 ust. 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni.
 6. Dla nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia w zakresie powierzchni oraz szerokości działki budowlanej ustalone w § 12.
 7. Na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny.
 8. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.
 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i usługowej (U) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem przebudowy i remontu.
 10. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
 11. Na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości 50 m i wyższych, nad poziomem terenu, należy każdorazowo uzgadniać ze stosownym organem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 12. Ustala się ogrodzenie od strony ulic ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu oraz niższe niż 1,6 m.
 13. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.
- § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
1. 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.
 2. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną, zagospodarować ją zielenią oraz w miarę możliwości ograniczać jej przykrycie.
 3. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.
 4. Tereny zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.
 5. Nadmiar mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, w szczególności warstwy humusu, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Zakazuje się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór.
 7. Ewentualne uszkodzenia systemu melioracyjnego powstałe podczas realizacji inwestycji należy

naprawić zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) wprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych.

9. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MNU), należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.
10. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnym obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się nakaz zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.
2. Na całym obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu, w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują przestrzenie publiczne, za wyjątkiem terenów komunikacji, dla których ustalenia zawarto w § 14.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu określono w rozdziale II oraz na rysunku planu.
2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów, stosownie do potrzeb.
3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w § 12.
4. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w § 12.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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 - nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, natomiast ustala się zasady oraz warunki podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu działki:
 - a) min. 18 m dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1MN**),
 - b) min. 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**1MNU, 2MNU i 3MNU**),
 - c) min. 20 m dla terenu zabudowy usługowej (**1U**),
- 2) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) min. 800 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1MN**),
 - b) min. 1000 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (**1MNU, 2MNU i 3MNU**),
 - c) min. 1000 m² dla terenu zabudowy usługowej (**1U**),
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° – 90°.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenach MN i MNU zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i zabudowy mieszkaniowej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach U zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne, zbiorcza i lokalna, określone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDL oraz drogi wewnętrzne określone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW,
 - 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych,
 - 3) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu,
 - 4) dla nowoprojektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej lub najniższej kategorii,
 - 5) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajając potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – na każdy budynek jednorodzinny – minimum dwóch stanowisk parkingowych w tym garaż oraz dodatkowo jednego stanowiska w przypadku wydzielania w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowo dwóch stanowisk w przypadku wydzielania w budynku lokalu usługowego,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – minimum dwóch stanowisk parkingowych dla każdego realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dla funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia dodatkowo minimum dwóch miejsc postojowych na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów i lokali usługowych – minimum dwóch stanowisk parkingowych na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów handlowych – minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni sprzedażowej lub w przeliczeniu co najmniej 6 m.p. na każdych 10 zatrudnionych,
 - 6) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg

- publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach,
 - 4) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu, należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (ulice),
 - 5) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem,
 - 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 7) ustalenia w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków,
 - 8) ustalenia w zakresie odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) ustala się nakaz docelowego odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych pochodzących z dróg, parkingów i placów do kanalizacji deszczowej,
 - c) ustala się lokalizację projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na terenach dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - 9) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - c) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
 - 10) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii – energia słoneczna, geotermalna, itp.,
 - c) dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 11) ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zorganizowany, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów,
 - 12) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej,
 - 13) ustalenia w zakresie telekomunikacji - lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 15.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.
- § 16.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujących wysokościach:
- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 1U.
 - 2) 0,1% - dla terenów oznaczonych symbolem 1KDZ, 1KDL, 1KDW, 2 KDW, 3KDW.
- § 17.** Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
Ustala się (ulice publiczne) określone na rysunku planu oraz w § 14.
- § 18.** Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych – kalenica główna równoległa lub prostopadła do dróg lub bocznych granic działki.

2. Budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, mieszkalno-usługowe, garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych, przy ich wspólnej granicy winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).
3. Na nowych obiektach preferuje się stosowanie materiałów wykończeniowych ścian w kolorach nawiązujących do zabudowy istniejącej i sąsiadującej.
4. Na nowych obiektach ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów stromych dachówką lub elementami dachówkopodobnymi w kolorach nawiązujących do istniejących.

§ 19. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: ustalono dla poszczególnych terenów w § 12.

§ 20. Plan nie ustala, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, następujących zagadnień:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 21. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) intensywność zabudowy – min. 0,30, max. 1,20,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
 - mieszkalnych – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja,
 - b) gabaryty projektowanej zabudowy - szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego – max. 16 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego - max. 7 m,
 - c) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - budynku mieszkalnego - max. 10 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego: max. 6 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 12 m,
 - d) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
- 3) projektowane wolnostojące budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce

budowlanej,

- 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z istniejącej ulicy Stawowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, z istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z istniejącej ulicy T. Kościuszki zlokalizowanej poza granicami planu.
3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) lokalizację nieuciążliwych usług (gabinety, kancelarie, pracownie itp.) pod warunkiem wbudowania ich w budynki mieszkalne,
 - 2) lokalizację obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: place zabaw, oczka wodne, itp., obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu,
 - 3) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU i 3MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - wyznaczone na rysunku planu,
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,30, max. 1,00,
 - d) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
 - mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, usługowych, gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja,
 - b) gabaryty projektowanej zabudowy - szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max. 18 m,
 - budynku usługowego – max. 12 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego - max. 7 m,
 - c) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - max. 12 m,
 - budynku usługowego - max. 10 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: max. 6 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 14 m,
 - d) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie,
 - 3) projektowane wolnostojące budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku mieszkalnego lokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 4) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
 - 5) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 17, przy czym:
 - a) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 1MNU:

- dla nowej zabudowy – z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się korzystanie z jednego funkcjonującego w terenie zjazdu z ulicy T. Kościuszki zlokalizowanego poza granicami planu,
 - b) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 2MNU – z istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i 1KDD,
 - c) dla jednostki oznaczonej w planie symbolem 3MNU – z istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW.
3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.
 5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji:
 - 1) placów zabaw, oczek wodnych, obiektów małej architektury, wiat i altan, małych obiektów sportu i rekreacji,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- § 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala:
 - 1) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) intensywność zabudowy – min. 0,30, max. 1,40,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej - min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 2) charakterystykę zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków:
 - usługowych – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja,
 - b) gabaryty projektowanej zabudowy - szerokość elewacji frontowej:
 - budynku usługowego – max. 30 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego - max. 15 m,
 - c) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:
 - budynku usługowego - max. 16 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: max. 7 m,
 - wysokość projektowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkiem – max. 18 m,
 - d) geometria dachów:
 - budynku usługowego: dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20°, dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 15° do 35° lub dachy płaskie,
 - 3) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne i estetyczne,
 - 4) projektowane samodzielne budynki gospodarcze bądź garażowe winny posiadać architekturę nawiązującą do architektury budynku usługowego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - 5) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków i obiektów budowlanych,
 - c) miejsc magazynowania odpadów,
 - d) terenów zieleni urządzonej,
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania zgodnie z zasadami ustalonymi w § 14, z ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, przy czym dopuszcza się korzystanie z jednego funkcjonującego w terenie zjazdu ulicy T. Kościuszki zlokalizowanego poza granicami planu.
 3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 2) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji mieszkań stanowiących część budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego, w który są one wbudowane, zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej.

§ 24.1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejący pas z infrastrukturą techniczną i parkingiem (niewielki fragment należący do zakładu produkcyjnego zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II poza granicami planu).
3. Granica uchwały wzdłuż ulicy Jana Pawła II oznaczonej w planie symbolem 1KDZ rozdziela niniejszy plan i „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrzeszów” przyjęty uchwałą nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r., (Dz.Urz.Woj.Wlkp. Nr 97, poz. 2803 z dnia 30 czerwca 2005 r.).
Z uwagi na wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od istniejącej ulicy Jana Pawła II oznaczonej w planie symbolem 1KDZ w planie wymienionym powyżej, a znajdującej się poza granicami niniejszego planu nie ustala się warunków realizacji budynków, o których mowa w ust. 1.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną terenu realizować w oparciu o istniejący zjazd z ulicy Jana Pawła II oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej - ulica zbiorcza (ul. Jana Pawła II) – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających – 27 m,
 - 2) lokalizację ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych - zgodnie z § 14,
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów ulicy, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 26. 1. Ustala się teren drogi publicznej – ulica lokalna – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – zgodnie z § 14,
 - 4) lokalizacja ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 5) lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 27. 1. Ustala się teren drogi publicznej – ulica dojazdowa – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy lokalnej w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – zgodnie z § 14,
 - 4) lokalizacja ścieżki pieszo – rowerowej i zieleni urządzonej,
 - 5) lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – min. 8 m,
 - 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – zgodnie z § 14,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w pasie drogowym.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 29. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 30. Dla terenu objętego ustaleniami planu tracą moc obowiązującą ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rojów w rejonie ulicy Hetmańskiej i w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kościuszki" – przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ostrzeszowie Nr XVII/117/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 106 poz.1979 z 30 czerwca 2008r.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

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

BURMISTRZ

mgr inż. Mariusz Witek

RADCA PRAWNY
H. J. J. - Zpr
Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Kł. 28/30/11

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/...../2017 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 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 2016 roku poz. 778 ze zm.) 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 2011 r., (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 2016 roku poz. 778 ze zm.) 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

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 – nie występują w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawartych w §14 określających parametry działek - ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego.
12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawartych w §15.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawartych w §16 stanowiących o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji.
14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.
15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustalono dla poszczególnych terenów w §18.

Pozostałe punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

1. W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania ogrodzeń i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) ograniczenia dopuszczalnych działalności, w tym zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
 - b) sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakazu zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego,
 - c) sposobu zaopatrzenia w ciepło,
 - d) określenia w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MNU,
 - e) a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych

- za realizację wymagań środowiskowych,
- f) na obszarze planu nie występują grunty leśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -
- a) wprowadzenie nakazu zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
- b) ze względu na brak obiektów budowlanych wpisanych do ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie:
- a) zakazu lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
- b) konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych,
- c) nakazu w przypadku budowy i przebudowy układu drogowego uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- d) określenie zasad ochrony środowiska;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.
- W przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury, nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” zgodna z Ustawą 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 2016 roku poz. 353), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i wprowadza parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie całego miasta.
- W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby miejscowego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych”, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:
- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
 - b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;
 - c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
- Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.
3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że 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 - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących i projektowanych przystanków komunikacji publicznej;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz poprzez wprowadzenie w zapisach konieczności realizacji ścieżek rowerowych;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Tereny zabudowy mieszkaniowej zostały rozmieszczone w sposób zapewniający jak najlepszą dostępność komunikacyjną. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczeniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne niezbędne do realizacji określonych funkcji.

Opracowanie planu miejscowego zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: T.Kościuszki i Jana Pawła II jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju miasta. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: T.Kościuszki i Jana Pawła II w Ostrzeszowie” uznać należy za zasadne.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Ostrzeszowa.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów przyjęta uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 października 2016 roku nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia terenów, związane są głównie z przekształceniem terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, z punktu widzenia przyszłych dochodów miasta, oznaczają wyraźny ich wzrost, oczywiście pod warunkiem zainteresowania kupnem terenów generujących podstawowe dochody miasta.

Największe wydatki z budżetu miasta mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.


BURMISTRZ
w.z.
mgr inż. Paweł Uścińowicz
Zastępca Burmistrza