

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVIII/236/2020 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 grudnia 2020r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie Al. Wojska Polskiego w Ostrzeszowie.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XLV/290/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Wojska Polskiego w Ostrzeszowie.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Ostrzeszów nr XXV/220/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r. na wniosek inwestora, który został pozytywnie rozpatrzony przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów.

Teren objęty projektem niniejszego planu miejscowego, przedstawiono na załączniku graficznym do ww. uchwały. Natomiast w obecnie obowiązującym planie miejscowym tereny przeznaczone są pod tereny produkcyjne (P) oraz usług sportu i rekreacji (US) z dopuszczeniem parkingów jako funkcji uzupełniającej. Parametry oraz funkcje terenu obowiązującego planu nie pozwalają na realizację planowanych inwestycji. Pozostałe zapisy planu dostosowano do aktualnego stanu prawnego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

wymagania dotyczące ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość, zasady lokalizacji budynków lub ich części, preferowane zastosowanie materiałów wykończeniowych ścian i dachów, zasady lokalizacji reklam i ogrodzeń. Ponad to w rozdziale 2 i 3 uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 2 i 3 uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 2 uchwały m.in.:

- dla terenów objętych planem miejscowym położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, głównie w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza i wód gruntowych;
- regulacja w pkt. 2) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z

zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie z zastrzeżeniem zawartym w § 4;

- odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym wymienione w uchwale Rady Miejskiej (25,0 m i 170,0 m), które należało uwzględnić w planie miejscowym, wynikają z map akustycznych sporządzonych dla województwa wielkopolskiego;
- ustala się nakaz:
 - zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni wysoko i niskopienniej,
 - rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej – dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz zabudowy położonej poza granicami planu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
 - w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- ustala się zakaz:
 - lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
 - składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;;
- w zakresie gospodarki odpadami:
 - zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

- a) nie ustalono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na brak

obiektów podlegających ochronie;

b) nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak obiektów podlegających ochronie;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 2 w zakresie zachowania odległości budowy od istniejącego gazociągu;

b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 - przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono w rozdziale 2 i 3 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) *prawo własności;*

projekt planu sporządzany jest w większości na terenach prywatnych;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

nie dotyczy;

9) *potrzeby interesu publicznego;*

nie dotyczy;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 2 ustalając jej prowadzenie na terenie objętym planem pod ziemią, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków i uwag na poszczególnych etapach procedury planistycznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego

wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Poinformowano o możliwości składania wniosków i uwag na poszczególnych etapach procedury planistycznej;

- 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*
wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ww. planu, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i uwzględniają w szczególności wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno-estetycznych), które tworzą harmonijną całość.

Do ww. planu wpłynął w ustawowym terminie wniosek:

1. Wniosek nr 1 złożony dnia 28.03.2019 r. dotyczy przeznaczenia działek - nr ewid. 1637/2 i 1639/6 na tereny usług handlu detalicznego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Dla przedmiotowych działek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów przewiduje funkcję oznaczoną symbolem AG – tereny aktywności gospodarczej – podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi i inne oraz funkcję oznaczoną symbolem US – tereny usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem m.inn. infrastruktury technicznej i komunikacji. Biorąc pod uwagę przepis art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wnioskowana funkcja nie narusza ustaleń studium terenów oznaczonych symbolem AG, natomiast narusza ustalenia Studium terenów oznaczonych symbolem US, w związku z czym może być uwzględniona częściowo w opracowywanym planie miejscowym (lokalizacja parkingów).

2. Wniosek nr 2 złożony w dniu 28.02.2019 r. dotyczy możliwości przeznaczenia działki nr ewid. 1629 na tereny usług wraz z zielenią towarzyszącą. W dniu 28 czerwca Rada Miejska Ostrzeszów podjęła uchwałę nr XLV/290/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Wojska Polskiego w Ostrzeszowie. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku, stanowiącym załącznik graficzny do ww. uchwały. Stwierdza się, że przedmiotowa działka jest położona poza wspomnianymi granicami. W związku z powyższym wniosek może być uwzględniony przy kolejnej zmianie Studium i planu miejscowego.

Ustala się, że wniosek wymieniony w pkt 1 przekazany zostanie do analizy na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Wojska Polskiego w Ostrzeszowie.

Szczegółowe rozstrzygnięcia zawarte zostaną w ww. planie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

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;
 lokalizacja terenu przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 nie dotyczy;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w których sukcesywnie realizowane będą ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, teren objęty planem znajduje się na obszarze w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;*
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*
- lokalizacja terenu inwestycyjnego przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów oraz miejscowych planów zagospodarowania wraz z analizą zmian

przestrzennych Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjęto uchwałą nr XXXVIII/314/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 21 września 2016 r. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów oraz dostosowanie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych/ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów zatwierdzonego uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 roku z późniejszymi zmianami.

Plan został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami wymaganymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan z korektami wynikającymi z uzyskanych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i dyskusji publicznej uwagi nie wpłynęły.

Uchwalenie miejscowego planu w rejonie Al. Wojska Polskiego przyczyni się do zwiększenia terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy usługowej, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz stworzy podstawy do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Ostrzeszów

mgr Beata Calińska