

Projekt

z dnia 10 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW**

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Podmiejskiej
w Ostrzeszowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (**t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834**) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986**) Rada Miejska Ostrzeszów, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Podmiejskiej w Ostrzeszowie.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie ostrzeszowskim, w mieście Ostrzeszów, w rejonie ulicy Podmiejskiej.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Podmiejskiej w Ostrzeszowie", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrzeszów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XLV/296/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Podmiejskiej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) funkcji podstawowej terenu - należy przez to rozumieć synonim podstawowego przeznaczenia terenu;
- 4) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię **całkowitą** wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiaty, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz drogi, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 6) tereny rolnicze;
- 7) tereny dróg publicznych o klasie dróg głównych;
- 8) teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej;
- 9) teren drogi wewnętrznej

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) granic i sposobów 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,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN;

- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM i 2RM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 4) tereny dróg publicznych o klasie dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG;
- 5) teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 10. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 14. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. 1. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt od 1 do 3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn, wymiany na nowe istniejących linii napowietrznych SN oraz budowy linii WN.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 20. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 6,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 4,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,8.

§ 22. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 45%.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 35%.

§ 24. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RM:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowej realizacji – o wysokości do 15,0 m;

5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 25. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 26. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m dla budynków krytych dachem stromym oraz do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m dla budynków krytych dachem płaskim;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 27. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,8.

§ 29. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 45%.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 45%.

§ 31. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenu w sposób zgodny z przeznaczeniem podstawowym.

§ 33. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 35. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 36. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 17,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 37. 1. Z zastrzeżeniem § 31 dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 38. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 39. Z zastrzeżeniem § 31, ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami R i 2RM.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 40. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 41. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDG zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 42. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi lokalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 43. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 44. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IX

Stawki procentowe

§ 45. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w wysokości 10%.

Dział III

Przepisy końcowe

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

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

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR .../.../2021
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW
z dnia ... 2021 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Podmiejskiej w Ostrzeszowie**

1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XLV/296/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Podmiejskiej w Ostrzeszowie.

2. Planem miejscowym objęto obszar zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie ostrzeszowskim, w mieście Ostrzeszów, w rejonie ulicy Podmiejskiej.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia ... ukazało się w gazecie w dniu ... a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie, w dniach od ... do ... oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak WGP.6722.04.2020.KS z dnia 05.02.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WOO-III.411.55.2020.PW.1 z dnia 4 marca 2020 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ostrzeszowie, pismo znak ON.ZNS.452.6.03.2020 z dnia 21 lutego 2020 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliskowej; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

- h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,
- i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,
- j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliskowej; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr ... Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia ... w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów *uzyskał* opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów *uzgodnił* projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami - w niezbędnym zakresie dokonano powtórzenia procedury uzgadniania.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 2021 r. do 2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie w dniu 2021 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy w Ostrzeszowie, w dniach od 2021 r. do 2021 r.

16. W dniu 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 2021 r. – *nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.*

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Ostrzeszów projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Posmiejskiej w Ostrzeszowie.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.