

UZASADNIENIE

do uchwały nr/...../... Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia w sprawie
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego,
ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i ul. Piastowskiej
w Ostrzeszowie"

Rada Miejska Ostrzeszów dnia 18 października 2018 r. podjęła uchwałę nr XLIX/314/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i ul. Piastowskiej w Ostrzeszowie”, zwanego dalej miejscowym planem. Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów”, przyjętym uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011r. ze zmianami.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 15 ha położony jest w centralnej części miasta Ostrzeszowa i ograniczony od północy ulicą Piastowską i Aleją Wolności, od wschodu ulicą Daszyńskiego, od południowego wschodu ulicą Kościuszki, od południowego zachodu Aleją Wojska Polskiego.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 - §33. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
 - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej UMW,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
 - tereny zabudowy usługowej U,
 - teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² UC,
 - teren zabudowy usługowej - zdrowia UZ,
 - teren za kultu religijnego - kaplica przedpogrzebowa ZCU,
 - teren cmentarza ZC,
 - teren komunikacji – lądowisko dla śmigłowców sanitarnych KH,
 - tereny obsługi komunikacji – parkingi KS,
 - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka E,
 - tereny komunikacji - dróg publicznych – ulice główne KDG,
 - tereny komunikacji - dróg publicznych – ulice lokalne KDL,
 - tereny komunikacji - dróg publicznych – ulice dojazdowe KDD,
 - tereny komunikacji – ciągi piesze KDY.
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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory. Teren objęty ustaleniami planu leży na obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §8 mówiących o nakazie zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych

w trakcie budowy. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo – osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z 1993.05.27 i wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na obszarze objętym planem występują obiekty budowlane przeznaczone do ujęcia w zaopiniowanym przez WKKZ wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w Wojewódzkim Wykazie Zabytków.

Ochrony wymaga kaplica przedpogrzebowa będąca obiektem kultury współczesnej.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w §10 oraz w rozdziale 3 i na rysunku planu.
7. 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).
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określających parametry działek – ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego zawarto w §12.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarto w §13. Na terenie planu występuje strefa ochrony sanitarnej cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu terenów w jej obrębie oraz ograniczenia wokół lądowiska dla śmigłowców sanitarnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej 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 zawarto w §14.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, określono w §16.

W projekcie planu zawarto zapisy określone przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, 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 ładu 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 urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) ograniczenia dopuszczalnych działań, w tym zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, parkingów i 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: UMW, MW i UZ,
 - 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 położenie terenu objętego ustaleniami planu na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo – osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z 1993.05.27, wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) ochrony wymaga kaplica przedpogrzebowa będąca obiektem kultury współczesnej.
 - d) wymagania ochrony obiektów przeznaczonych do ujęcia w zaopiniowanym przez WVKZ wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz przeznaczonych do ujęcia w Wojewódzkim Wykazie Zabytków ustalono w § 8;
- 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. Ekonomiczne skutki podjętych decyzji uwzględniono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu;
- 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 usługi publiczne, drogi publiczne, ciągi piesze, lądowisko dla śmigłowców sanitarnych, parkingi oraz poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - 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 wraz z możliwością składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

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;
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 2020 roku poz. 283), 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 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 dojścia do istniejących i projektowanych przystanków komunikacji publicznej;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
 - 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. 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 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 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i ul. Piastowskiej 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 Ostrzeszowa nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: Al. Wolności, Al. Wojska Polskiego, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Ignacego Daszyńskiego, pl. Borek i ul. Piastowskiej w Ostrzeszowie, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

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.