

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XXVIII/240/2020 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 grudnia 2020r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ulicy Wierzbowej w Ostrzeszowie.**

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XLV/295/2018 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wierzbowej w Ostrzeszowie.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXV/220/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 roku.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym do ww uchwały położony jest w mieście Ostrzeszów. W obecnie obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz użytki rolne. Zmiana wynika z zapotrzebowania na kolejne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej m.inn. na wnioski właścicieli nieruchomości. Ponadto po przeanalizowaniu złożonych przez zainteresowanych wniosków oraz wytycznych z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono konieczność zmiany planu.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając sytuowanie na terenach MN zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości względnie 1,5 m od granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz 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 zakazując stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 2 uchwały zakazując odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do wód i gruntu;

c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;

d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - a) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały;
 - b) nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów 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, promieniowania elektromagnetycznego oraz w rozdziale 2 w zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;
 - b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów MN – jako terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych, drobnych usług; w rozdziale 2 ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek oraz w rozdziale 2 i 3 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;
- 7) *prawo własności;*

projekt planu sporządzany jest w ponad 90% na terenach prywatnych;
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

nie dotyczy
- 9) *potrzeby interesu publicznego;*

wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 2 i 3 wskazując na dostępność komunikacyjną z ul. Wierzbowej (położonej poza granicami planu);
- 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 pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy);
- 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 Gminy i Miasta, 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. W ustawowym terminie wnioski nie wpłynęły.

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 oraz jakość.

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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 293) 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 w rejonie ulicy Wierzbowej w Ostrzeszowie, są zgodne 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).

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który w ok. 90% stanowi własność prywatną. W ustawowym terminie składania wniosków wpłynęły wnioski sugerujące przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tutejszy organ dokonał analizy złożonych wniosków pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii

rozwoju Miasta i Gminy Ostrzeszów przyjętej uchwałą nr XXXVIII/314/2006 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 21 września 2006 r. wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

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 terenów inwestycyjnych przy drodze publicznej będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej przy drodze publicznej będzie sprzyjać maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

- 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 również znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w których sukcesywnie realizowane są 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 w 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 drodze publicznej 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

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 XXIV/143/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 października 2016 roku. 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 (Dz.U. 2020, poz. 293).

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”, przyjętego uchwałą nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r. ze 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 ul. Wierzbowej przyczyni się do zwiększenia terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz stworzy podstawy do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

W związku z powyższym z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEDKŁADANIE
Rady Miejskiej Ostrzeszów
B. Celiński
Przewodniczący