

UCHWAŁA NR XXX/279/17  
RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW

z dnia 26 lipca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ul. Piszczygłowy w Odolanowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073) w związku z uchwałą nr XIX/151/16 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie, **Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwala, co następuje**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie, zwaną dalej w treści uchwały planem, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Odolanów” uchwalonego uchwałą Nr XLII/194/06 Rady Gminy i Miasta w Odolanowie z dnia 27 lutego 2006 r., zmienionego uchwałami nr VIII/41/11 z dnia 14 czerwca 2011 r., nr XI/68/11 z dnia 23 września 2011 r., nr XL/309/13 z dnia 30 października 2013 r., nr XLIII/328/2014 z dnia 30 stycznia 2014 roku.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli, obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym budynków stacji transformatorowych, pompowni wody i ścieków;
- 4) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia i dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu.

2. Na rysunku planu jest poza tym zawarte oznaczenie informacyjne - granica obrębu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1MN – 6MN
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.
- 2) teren oznaczony symbolem 1MN/U
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.
- 3) teren oznaczony symbolem 1UP
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi publiczne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna,
- 4) teren oznaczony symbolem 1U
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna.
- 5) teren oznaczony symbolem 1ZC
  - a) przeznaczenie podstawowe – cmentarz nieużytkowany,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się.
- 6) tereny oznaczone symbolem 1KDD – 8KDD
  - a) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się.
- 7) teren oznaczony symbolem 1KDW
  - a) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się.
- 8) teren oznaczony symbolem 1E
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się.

§ 6. W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających ochrony;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;



- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych oraz dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem jest położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska, gdzie obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) obszar objętym planem jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głogów, gdzie obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) tereny oznaczone symbolem MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - b) teren oznaczony symbolem MN/U należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - c) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami ZC, KDD, KDW ze względu na ich przeznaczenie nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1MN – 6MN, 1MN/U, 1UP i 1U, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową oraz dla zabudowy usługowej – 500 m<sup>2</sup>
    - dla usług publicznych – 7500 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 15 m,
    - dla zabudowy usługowej – 10 m,
    - dla usług publicznych – 40 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 – 120°.
- 4) ustaleń, zawartych w ustępie 3 niniejszego paragrafu nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1MN – 6MN:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50;

- 3) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,50;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową - 0,60;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - b) układ połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych - 30 - 45°,
    - dach płaski, jedno- dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 20°,
    - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym i drugim niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50;
- 3) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,50,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową oraz dla zabudowy usługowej - 0,60.
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - b) układ połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych - 30 - 45°,
    - dach płaski, jedno- dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 20°,
    - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym i drugim niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 12. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1UP:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 2,10;
- 3) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 0,75;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - b) układ połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych,

- dach płaski (jedno- dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci do 10°,
- dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 2,10;
- 3) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,75;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - b) układ połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dach płaski (jedno- dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci do 10°,
    - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie pierwszym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC.

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę pomników, posągów, kapliczek i innych obiektów związanych z wykonywaniem kultu religijnego;
- 3) zakazuje się realizacji pochówków;
- 4) Istniejąca zieleń cmentarna podlega ochronie;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy - 0,02;
- 6) minimalna intensywność zabudowy – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,02;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 9) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m,
  - b) dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych - 30 - 45°.

§ 15. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1E.

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 1,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m,
  - b) układ połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dach dwu- lub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych - 30 - 45°;



- dach płaski, jedno- dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 20°.

#### § 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) ustala się dostęp obszaru do drogi publicznej - z drogi powiatowej (ul. Raszkowskiej) przyległej do zachodniej granicy obszaru, z drogi gminnej (ul. Nowej) przyległej do południowej granicy obszaru oraz z drogi gminnej bez nazwy, przyległej do północnej granicy obszaru;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - z dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDD - 8KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających przedstawia się na rysunku planu;
- 4) na obszarze dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o minimalnej szerokości 6 m;
- 5) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
  - a) 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego.
- 6) w ramach określonych w punkcie 5 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
- 7) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;
- 8) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

#### § 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo - gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 18. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

#### § 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Odolanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
i Miasta Odojanów



Jan Prokop



Przewodniczący Rady  
Gminy i Miasta Odolanów

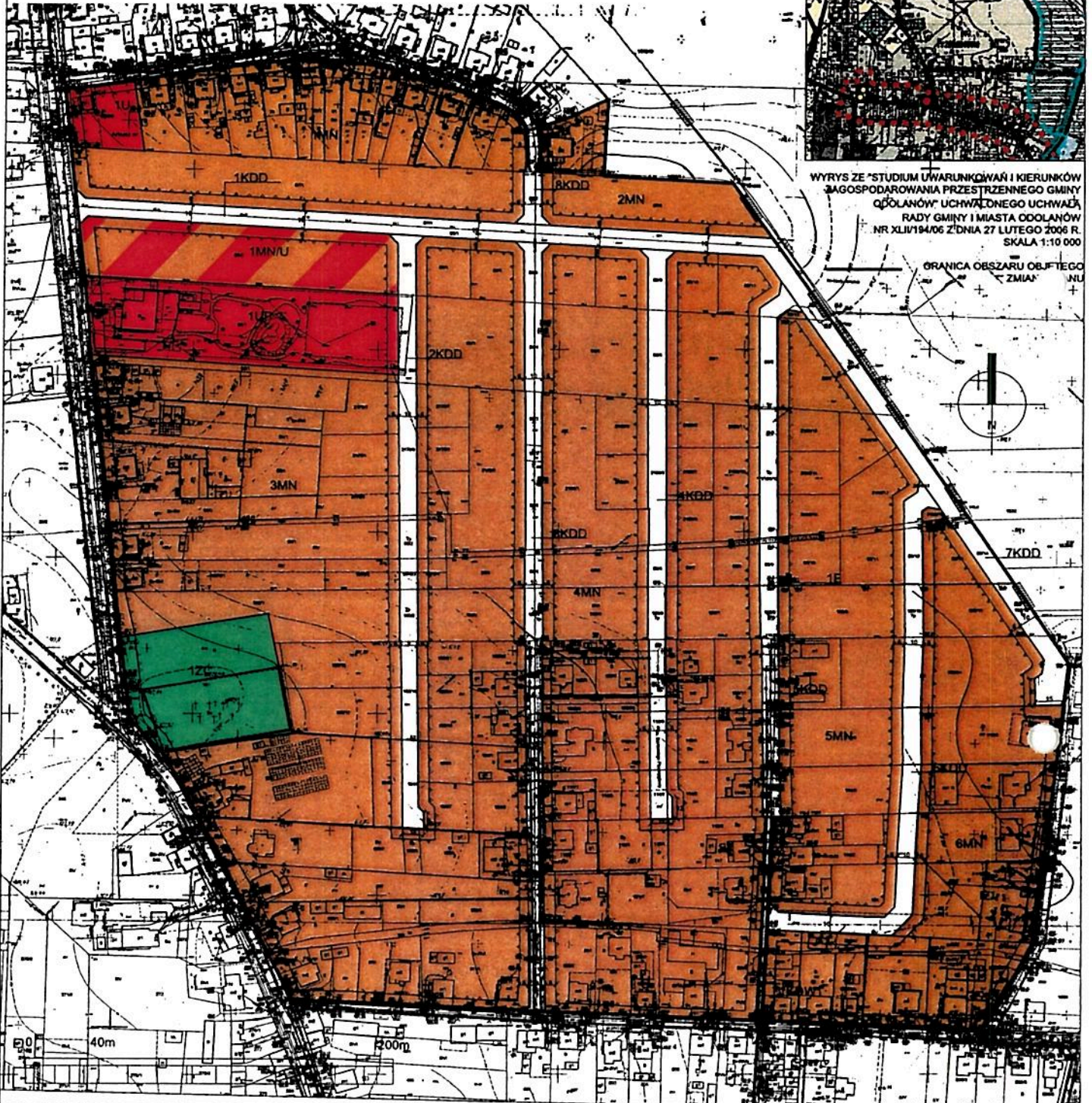
Jan Prokop

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE UL. PISZCZYŁOWY W ODOLANOWIE

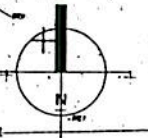
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW Z DNIA ..... R. SKALA 1:1000



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
ODOLANÓW" UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ  
RADY GMINY I MIASTA ODOLANÓW  
NR XLII/194/06 Z DNIA 27 LUTEGO 2006 R.  
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
ZMIANĄ



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

SYMBOL PRZEZNACZENIE TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

	TEREN CMENTARZA NIECZYNNEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/279/17**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie**

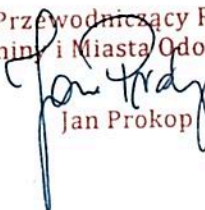
Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073)

**Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 20.06.2017 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady  
Gminy i Miasta Odolanów

  
Jan Prokop

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/279/17**

**Rozstrzygnięcie 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**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 1870 z późn. zm.)

**Rada Gminy i Miasta Odolanów uchwała, co następuje:**

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie nie wprowadzono żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które nie byłyby przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący Rady  
Gminy i Miasta Odolanów

  
Jan Prokop



## Uzasadnienie

Rada Gminy i Miasta Odolanów podjęła w dniu 11 lipca 2016 r. uchwałę nr XIX/151/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w północno-wschodniej części miasta Odolanów, przy drodze powiatowej - ul. Raszkowskiej.

Dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie, uchwalony Uchwałą nr VIII/54/07 Rady Gminy i Miasta Odolanów z dnia 22 maja 2007 roku. Zmiana planu jest sporządzana w celu uwzględnienia wniosku mieszkańców obszaru objętego planem, dotyczącego likwidacji części drogi, oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 4KDD i zakończenia jej placem do zawracania.

Przeznaczenia terenów w zdecydowanej większości stanowią powtórzenie przeznaczeń, przyjętych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Różnice polegają na:

1.likwidacji odcinka drogi dojazdowej i przeznaczeniu tego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2.wprowadzenie mieszanego - mieszkaniowo-usługowego przeznaczenia dla terenu, który w obowiązującym planie jest oznaczony symbolem 3MN, na który, zgodnie z obowiązującym planem, w całości dopuszcza się do zabudowy zabudowę usługową.

3.sprecyzowanie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem ZC, który zgodnie ze stanem faktycznym stanowi cmentarz nieczynny, na których od ponad 50 lat nie dokonuje się pochówków.

W obowiązującym „Studium...” teren objęty zmianą planu położony jest w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych, oznaczonych następującymi symbolami:

M - zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, zagrodowa)

Up - usługi publiczne

ZC - cmentarze.

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla wyżej wymienionych stref, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Odolanów”. Przyjęte wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są w części wyższe, niż orientacyjne wskaźniki podane w „Studium...”. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zostały ustalone w wielkości zgodnej z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działań;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działań. Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych;

· walory ekonomiczne przestrzeni - zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;

· prawo własności - poprzez uwzględnienie wniosku złożonego przez właścicieli terenu, dotyczącego przeznaczenia części obszaru objętego planem oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

· potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;

· potrzeby interesu publicznego - zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;

· potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. zmiana planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

· 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 i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego, wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków;

· potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do zmiany planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie:

· kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w zmianie planu założono dostęp do obszaru z bezpośrednio przyległych istniejących dróg oraz obsługę komunikacyjną terenów z dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu;

· lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu - tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej zostały zlokalizowane bezpośrednio lub w niewielkiej odległości od istniejących i projektowanych dróg publicznych;

· zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez wyznaczenie dróg publicznych, połączonych z siecią dróg publicznych na obszarze miasta Odolanowa, o szerokości umożliwiającej lokalizację w ich liniach rozgraniczających ciągu pieszego i ścieżki rowerowej.

Obszar objęty zmianą planu położony jest na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie i uzupełnieniu istniejącej zabudowy. Teren przeznaczony pod zabudowę, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy i Miasta Odolanów podjęła uchwałę Nr XIX/150/16 z dnia 11 lipca 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych Gminy i Miasta Odolanów.

Projekt zmiany planu jest zgodny z ustaleniami wyżej wymienionego dokumentu.



## **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

1. W wyniku zmiany planu zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenu drogi publicznej, której budowa i utrzymanie należą do zadań własnych gminy. Tym samym zmniejszą się nakłady finansowe, związane z realizacją ustaleń planu.

2. Realizacja ustaleń zmiany planu prawdopodobnie nie będzie skutkować dodatkowymi kosztami dla gminy. Projekt zmiany planu nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W zmianie planu nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

3. Wprowadzenie w życie ustaleń zmiany planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji.

## **Sporządzenie projektu zmiany planu, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Organ po podjęciu przez Radę Gminy i Miasta uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu wykonał kolejno następujące czynności:

1. ogłosił w prasie miejscowej, na stronie BIP, przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, w którym określił formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2. zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3. stwierdził, że w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski, które wymagałyby rozpatrzenia,

4. sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

5. sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

6. uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

7. uzyskał opinie następujących organów:

1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu

2) Właściwych organów administracji geologicznej, to jest:

a) Ministra Środowiska,

b) Marszałka Województwa Wielkopolskiego,

c) Starosty Ostrowskiego - Geologa Powiatowego,

3) Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,

4) Starosty Ostrowskiego.

8. uzyskał uzgodnienie projektu planu z:

1) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

2) organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu

3) właściwym zarządcą drogi - Powiatowym Zarządem Dróg w Ostrowie Wielkopolskim,

4) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, to jest:

a) Nadodrzańskim Oddziałem Straży Granicznej.

b) Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegatura w Poznaniu,

c)Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

d)Komendantem Powiatowym Policji w Ostrowie Wielkopolskim

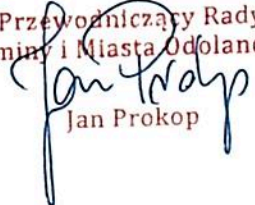
5)właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

W toku opiniowania i uzgodnień do Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów wpłynęła w dniu 10.03.2017 r. opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak sprawy WOO-III.410.115.2017.JM.1. W opinii tej zostały zawarte liczne uwagi do „prognozy oddziaływania na środowisko”, które zostały uwzględnione w tym dokumencie. W opinii został zawarty także wniosek o jednoznaczne określenie sposobu zaopatrzenia obiektów w wodę oraz sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, a także i ścieków powstających na obszarze objętych projektem zmiany planu. Organ przeanalizował powyższą uwagę, obowiązujący stan prawny, w tym orzecznictwo Sądów Administracyjnych i stwierdził, że zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą, Gmina nie może w miejscowym planie wprowadzać ustaleń, rozstrzygniętych w obowiązujących aktach prawnych. Biorąc pod uwagę, że kwestie sposobu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków są uregulowane w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nie ma podstaw do wprowadzania dodatkowych ustaleń w treści uchwały.

Do Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów wpłynęła także w dniu 24.02.2017 r. negatywna opinia Ministra Środowiska – znak sprawy DSA-LO.4702.65.2017.PP. Podstawą do negatywnej opinii jest nieujawnienie na rysunku zmiany planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303. Organ przeanalizował tą opinię i stwierdził, że cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach zbiornika. Informacja o takim położeniu zawarta jest w § 8. Pkt 3 uchwały. Organ stwierdził, że ze względu na to, że cały obszar znajduje się w granicach zbiornika, czyli nie przebiega przez obszar granica nie ma powodu do wskazywania obszaru w części graficznej. Dlatego też organ nie wprowadził uzupełnień w projekcie zmiany planu.

9.wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na 7 dni przed dniem wyłożenia.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy i Miasta Odolanów uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Piszczygłowy w Odolanowie jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady  
Gminy i Miasta Odolanów  
  
Jan Prokop