**Uchwała nr XXX/ 187 /2017**
**Rady Miejskiej w Mikstacie**
**z dnia 20 października 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust.1, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/217/2014 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3,
**Rada Miejska w Mikstacie, uchwala co następuje:**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikstat, przyjętego uchwałą Nr IX/55/99 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 14 lipca 1999 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXIX/185/2010 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 22 lipca 2010 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstat, przyjętego uchwałą nr XXV/164/2002 Rady Miejskiej w Mikstacie z dniu 7 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 59, poz. 1667), dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w załączniku Nr 1, o którym mowa w ust. 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Ponieważ na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, Rada Miejska nie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku usługowym - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, o których mowa w § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej;
5) planie - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;
6) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustaloną w niniejszej uchwale dominującą funkcję jaką teren ma pełnić w strukturze przestrzennej oraz wynikające z tego ograniczenia w wykonywaniu prawa własności w zakresie zagospodarowania terenu i zabudowy nieruchomości;
7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
8) terenie - należy przez to rozumieć elementarny obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem, wskazującym ustalone przeznaczenie terenu i wyróżniającym go spośród innych terenów;
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, że żaden element budynków nie może jej przekroczyć.
10) sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i teletechniczne służące obsłudze terenu objętego planem lub terenów do niego przyległych, w tym również urządzenia i instalacje wykorzystujące energię słoneczną i geotermalną do wytwarzania energii cieplnej lub elektrycznej;
11) uciążliwości – należy przez to rozumieć poziom emisji substancji lub energii przekraczający dopuszczalne standardy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
   1) granica obszaru objętego zmianą planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.**

W zakresie przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem, ustala się:

1) przeznaczeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31 a U** jest zabudowa usługowa, niewywołująca uciążliwości dla terenów sąsiednich, uwzględniając ich przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów, w odniesieniu do istniejącego sposobu ich zagospodarowania i wykorzystywania;
2) w ramach ustalonego przeznaczenia dopuszcza się na terenie, o którym mowa w pkt 1, realizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi i urządzeniami, w tym obiektami małej architektury;
3) dopuszcza się również zabudowę towarzyszącą budynkom usługowym, lokalizowaną na tej samej działce budowlanej, o łącznej powierzchni zabudowy i kubaturze nie większej niż 30 % wielkości budynków usługowych, taką jak:
   a) garaże,
   b) budynki gospodarcze,
   c) wiaty;
4) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 5.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) ukształtowanie architektoniczne nowej zabudowy oraz rodzaj i kolorystyka materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, powinny nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej;

2) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przy sytuowaniu wszelkich budynków, wiat i kubaturowych naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 6.**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) cały obszar objęty zmianą planu leży na obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" utworzonym rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego Nr 63 z dnia 7 września 1995 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego z 1995 r. Nr 15, poz. 95);
2) zasady zagospodarowania terenów na obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" określają przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.[2)]) i postanowienia rozporządzenia, o którym mowa w pkt. 1;
3) ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy, nie naruszają przepisów, o których mowa w pkt. 2;
4) ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenu nie kwalifikuje go do rodzajów terenów dla których przepisy odrębne określają dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, tym niemniej, jeżeli charakter planowanych usług na tym terenie będzie wymagał ochrony przed hałasem, należy ją zapewnić przez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zasady ewentualnego usunięcia drzew i krzewów kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, określają przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
6) zasady gospodarki odpadami, określają przepisy ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987, z późn. zm.[3)]), przy czym na terenie objętym planem ustala się zakaz magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów powstających na tym terenie oraz kompostowania bioodpadów na potrzeby własne;

**§ 7.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na obszarze objętym zmianą planu, do czasu jego sporządzenia, nie stwierdzono zabytków nieruchomych, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.[4)]) oraz nie występują dobra kultury współczesnej objęte ochroną;
2) w stosunku do zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3) ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenów, sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy, nie naruszają przepisów, o których mowa w pkt 1.

**§ 8.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów objętych planem ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75 %;
2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;
4) maksymalną wysokość zabudowy do 10 m;
5) przekrycie budynków dachami stromymi, dwu lub wielospadowymi, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o nachyleniu 25 - 45°;
6) dopuszcza się dachy płaskie lub o spadku poniżej 25°, nad przybudowanymi do budynków gankami oraz jako przekrycie lukarn w głównej bryle dachu;

7) pokrycie dachów o stonowanej kolorystyce, z wykluczeniem pokryć z płyt falistych, w tym z blachy trapezowej;
8) na działce budowlanej należy urządzić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników budynków zlokalizowanych na tej działce, w ilości:
   a) co najmniej jedno na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni wewnętrznej lokalu budynku usługowego, lecz nie mniej niż dwa na każdy odrębny lokal, w tym co najmniej jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
   b) co najmniej jedno na każde 6 miejsc konsumenckich w lokalach gastronomicznych.

**§ 10.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu, nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.**

Ze względu na niewielki obszar objęty niniejszym planem, stanowiący pojedynczą działkę ewidencyjną, nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.**

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1405, z późn. zm.[5)]).

**§ 13.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z drogi publicznej

gminnej nr dz. 1249/2, o funkcji drogi dojazdowej, usytuowanej poza obszarem objętym niniejszym planem;

2) szczegółowe warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenu objętego niniejszym planem określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe, z istniejącej sieci wodociągowej, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i drenażowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, biegnącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych instalacji, z możliwością wykorzystania różnych paliw, przy zachowaniu dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń powietrza i sprawności energetycznej;

**§ 14.**

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.**

Dla całego terenu objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mikstat.

**§ 17.**

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

---

[1] t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

[2] t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 2249, 2260, z 2017 r. poz. 60, 132, 1074, 1566, 1595.

[3] t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987, 1954, z 2017 r. poz. 785, 1566.

[4] t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z 2015 r. poz. 397, 774, 1505, z 2016 r. poz. 1330, 1887, 1948, z 2017 r. poz. 60, 1086, 1595.

[5] t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1405, 1566.

**Uzasadnienie**

**do uchwały nr XXX/ 187 /2017**

**Rady Miejskiej w Mikstacie**

**z dnia 20 października 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3.**

Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/217/2014 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3 sporządzony został niniejszy projekt planu miejscowego.

Po ogłoszeniu i zawiadomieniu z dnia 25.11.2014 r. i 22.12.2014 r. oraz ogłoszeniu w prasie w dniu26.11,2014 r. o przystąpieniu do sporządzania projektu planu, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych do planu, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), wpłynęło natomiast 5 wniosków od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.

W ramach opracowania projektu planu wykonano prognozę oddziaływania planu na środowisko, która wykazała przewagę pozytywnych skutków realizacji planu nad potencjalnymi negatywnymi skutkami realizacji ustaleń planu.

Opracowano również prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony z organami, o których mowa w art. 17 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Mikstat w dniach od 9.07.2015 r. do 31.07.2015 r. W okresie wyłożenia przeprowadzono 30.07.215 r., publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp, oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do projektu planu tj. od dnia 9.07.2015 r. do dnia 17.08.2015 r. nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 30 października 2015 r., po stwierdzeniu, że przedłożona zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikstat, przyjętego uchwałą Nr IX/55/99 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 14 lipca 1999 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXIX/185/2010 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 22 lipca 2010 r., Rada Miejska w Mikstacie uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstat, przyjętego uchwałą nr XXV/164/2002 Rady Miejskiej w Mikstacie z dniu 7 lutego 2002 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 59, poz. 1667), dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3 (uchwała Rady Miejskiej w Mikstacie Nr XII/59/2015).

W dniu 3 grudnia 2015 roku Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. Nr 1515) orzekł nieważność Uchwały Nr XII/59/2015 Rady Miejskiej w Mikstacie

z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3 - ze względu na istotne naruszenie prawa.
W uzasadnieniu do rozstrzygnięciu Wojewoda wskazał przekroczenie właściwości organu sporządzającego plan w zakresie zawarcia w planie ustaleń odnoszących się do terenu znajdującego się poza obszarem objętym planem wyznaczonym przez Radę Miejską w Mikstacie w uchwale nr XXXI/217/2014 z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3, poprzez dopuszczenie wysunięcia poza ustalone w planie linie zabudowy, które zostały wyznaczone w liniach rozgraniczających ulicę (pokrywające się z granicą obszaru objętego planem), niektórych elementów budynków. Ponadto organ nadzoru wskazał, że zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy należy określić jako „wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej". W badanej uchwale w przepisie §2 pkt 1 zdefiniowano pojęcie „intensywności zabudowy" jako „wskaźnik liczbowy wyrażony w procentach, ustalający stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków i innych obiektów kubaturowych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu", co stanowi niedozwoloną modyfikację definicji ustawowej.

Wobec powyższego rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Mikstat przystąpił do ponowienia czynności, o których mowa w art. 17, w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi.

Po usunięciu wskazanych nieprawidłowości w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3, poprawiony projekt uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej oraz został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z organami, o których mowa w art. 17 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach ponawiania czynności związanych ze sporządzeniem projektu zmiany planu dokonano również aktualizacji prognozy oddziaływania na środowisko i uwzględniono aktualny stan prawny.
Poprawiony projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Mikstat w dniach od 8.05. 2017 do 8.06.2017 r. W okresie wyłożenia przeprowadzono 2 czerwca 2017 r. publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp, oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do projektu planu tj. od dnia 8 maja 2017 r. do dnia 30 czerwca 2017 r. nie wniesiono żadnych uwag.

## I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:** zachowanie istniejącego układu przestrzennego oraz podstawowych parametrów architektonicznych zabudowy na tym terenie , który położony jest w centralnej i najstarszej części miasta Mikstat.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez**: dostosowaniu parametrów technicznych zabudowy, w tym jej gabarytów oraz wystroju architektonicznego, na tym terenie do istniejącej zabudowy sąsiedniej, co pozwoliło na zachowanie historycznego „małomiasteczkowego" waloru krajobrazowego tej części miasta.
3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:** zachowaniu zakazów i nakazów określonych w Rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego nr 63 z dnia 25 września 1995r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odalanowska" (Dz.Urz.Woj. Kaliskiego nr 15 poz. 95), z uwzględnieniem faktu, że teren ten jest terenem zabudowanym.
4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:** analizę i sprawdzenie terenu opracowania pod kątem istnienia zabytków nieruchomych oraz występowania obiektów kultury współczesnej objętych ochroną – w wyniku czego nie stwierdzono istnienia tych elementów i obiektów.
5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:** przeznaczenie terenu objętego planem pod zabudowę usługową nie wywołującą uciążliwości dla tego terenu oraz terenów sąsiednich, zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków, zapewnienie dostępności komunikacyjnej, oraz zapewnienie właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym także dla osób niepełnosprawnych.
6) **walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:** wzrost wartości tego terenu z racji zmiany przeznaczenia z funkcji obsługi technicznej gospodarki komunalnej na funkcję usługową – w tym także komercyjną.
7) **prawo własności poprzez**: utrzymanie obecnego statusu własności terenu, bez zmian.
8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez**: zachowanie statusu prawnego tego terenu jako integralnej części miasta z jego walorami i zagrożeniami - bez zmian.
9) **potrzeby interesu publicznego poprzez:** ustalenie nowej funkcji użyteczności publicznej jako tereny usług.
10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:** wpisanie się planowanego przeznaczenia tego terenu w program regionalny rozwoju sieci szerokopasmowych, jak również ustalenie w planie realizacji pełnego zakresu pozostałych sieci infrastruktury technicznej.
11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:** powiadomienie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu oraz poinformowania o możliwości zgłaszania wszelkich uwag i wniosków do projektu planu (także drogą elektroniczną), następnie; wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego na okres min. 21 dni z możliwością uczestniczenia w dyskusji nad planem i możliwością składania swych uwag i wniosków do niego.
12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez**: podanie do publicznej wiadomości, w obwieszczeniach i ogłoszeniach, także prasowych o możliwości zgłaszania uwag i wniosków do planu, także w czasie jego wyłożenia do wglądu publicznego oraz przez zapewnienie pełnej jawności w trakcie jego sporządzania.

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:** istnienie na terenie objętym planem pełnego uzbrojenia wodociągowego o parametrach technicznych wystarczających na pokrycie potrzeb planowanej funkcji usługowej dla tego terenu.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – ważone były:

1) **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 poprzez:** uwzględnienie potrzeb gminy w zakresie zwiększenia terenów usługowych.
2) **analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez:** zwiększenie ilości terenów o funkcji usługowej w związku ze zgłaszanymi potrzebami rozwoju i podniesienia atrakcyjności miasta, w tym także na terenie dotychczas użytkowanym jako tereny obsługi gospodarki komunalnej gminy a będącym przedmiotem niniejszego planu. Dla niniejszego opracowania sporządzona została także prognoza oddziaływania na środowisko, która nie wykazała przeciwwskazań dla planowanej funkcji usługowej. Z racji małego obszaru tego terenu (ok. 800 m2), jego centralnego położenia na terenie miasta, oraz statusu gminnej własności – społeczna potrzeba przeznaczenia go na cele usługowe była bezpośrednią przyczyną przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu poprzez przyjęcie Uchwały N XXXI/217/2014 Rady miejskiej w Mikstacie w dniu 9 maja 2014 r. W uzasadnieniu do w/w uchwały zawarto wynik analizy w oparciu o art. 14 ust. 5. Ustawy o zip. Wnioskowane przeznaczenie terenu zostało powszechnie zaakceptowane (co zostało potwierdzone brakiem innych wniosków w tej sprawie w trakcie procedury sporządzania planu) w związku z powyższym nie wykonywano innych specjalistycznych analiz ekonomicznych i społecznych.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) **kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez:** fakt położenia tego terenu w centralnej części miasta, graniczącego z ulicami dojazdowymi z bezpośrednim dostępem komunikacyjnym do nich.
2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez:** położenie obszaru objętego planem w centralnej części miasta co umożliwia bezpośredni dostęp do przystanku komunikacji zbiorowej, publicznego środka transportu na terenie gminy - komunikacji autobusowej.
3.) **zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:** bezpośrednie położenie całego obszaru objętego

planem przy istniejących ulicach i ciągach pieszych.

4) **dążenia 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 poprzez:** objęcie niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego terenu już zabudowanego i uzbrojonego w infrastrukturę techniczną.

**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:** powyższe uwarunkowania nie maja zastosowania do terenu objętego niniejszym planem (patrz wyżej pkt.4 a).

## IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu:

Uchwała Nr XXXI/217/2014 Rady Miejskiej w Mikstacie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3 została podjęta w dniu 9 maja 2014 r.

**W kadencji 2010-2014 nie dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium i mpzp. o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W czerwcu 2016 r. dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikstat w latach 2010-2016 wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych, oraz z wieloletnim programem ich sporządzania. Po zaopiniowaniu w/w analizy przez Gminną Komisję urbanistyczno-architektoniczną Rada Miejska w Mikstacie w dniu 23 września 2016 r. podjęła Uchwałę nr XX/120/2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mikstat oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Mikstat.**

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

Niniejszy plan miejscowy nie będzie miał wpływu na finanse publiczne gminy, ponieważ na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Natomiast - wpływ na budżet gminy będzie korzystny z racji możliwości uzyskania dochodu z tytułu jego sprzedaży i uzyskiwaniu podatku od nieruchomości, lub przychodów z tytułu jego dzierżawy.

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXX/187/2017
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 20 października 2017 roku

# Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073)

W okresie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym; 1249/3 do publicznego wglądu w terminie od dnia 8 maja 2017 r. do dnia 8 czerwca 2017 r. oraz w terminie podanym w ogłoszeniu na składanie uwag t.j. do dnia 30 czerwca 2017 r. - nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXX/187/2017
Rady Miejskiej w Mikstacie
z dnia 20 października 2017 roku

# Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym; 1249/3, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w ramach której dokonano analizy w zakresie kosztów realizacji infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniem własnym gminy.