

UCHWAŁA NR XX/194/ 2016
RADY MIEJSKIEJ W OSTROROGU
z dnia 24 maja 2016r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostrorogu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg (Uchwała Nr XIII/86/2000 Rady Miejskiej Ostroróg z dnia 26 kwietnia 2000 r.), zwany dalej „planem”.
- 2) Plan obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Dobrojewo, obejmujący obszar całej działki o nr ewid. 268/2, obręb geodezyjny Dobrojewo, o powierzchni około 1,9 ha.
- 3) Integralnymi częściami uchwały są:
 1. rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 2. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
 3. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której należy posadowić co najmniej 40% długości elewacji frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem ocieplenia budynku, balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych, oraz części budynku, jednak nie więcej niż o 2m,

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane obiekty kubaturowe od linii rozgraniczającej teren,
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej,
- 7) **stopniu ażurowości ogrodzenia** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni przezroczystej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia,

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 8, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN**,
- 2) Teren komunikacji – droga wewnętrzna, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§4

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz grodzenia terenów komunikacji,
- 2) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych planem,
- 3) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako nadziemnych obiektów terenowych,
- 4) dopuszczenie umieszczania szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji frontowej budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, pod warunkiem zachowania warunków odległości od krawędzi jezdni dróg, określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem, że nie spowoduje takich utrudnień jak: ograniczenie swobodnego ruchu pieszych, utrudnienie czytelności informacji drogowskiej, ograniczenie widoczności, olśnienie,
- 5) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 70%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m, z dopuszczeniem podmurówki, uzupełnionych pnąciami, roślinnością,

§ 5

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania na wyznaczonym przez gminę terenie,

- 4) nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych oraz pozostałych nakaz stosowania paliw gazowych, płynnych lub stałych o niskich wskaźnikach emisyjnych, dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii, lub w przypadku realizacji miejskiej sieci ciepłowniczej – nakaz przyłączenia budynków do takiej sieci,
- 5) obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i przekazywanie ich do miejsc odzysku i unieszkodliwianie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w projektowanych terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, które kwalifikują się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, w obrębie terenu 2MN, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
- 2) obowiązek sytuowania zabudowy w taki sposób aby kalenice budynków przebiegały równoległe do projektowanego terenu KDW, z którego dany teren będzie obsługiwany,
- 3) dopuszczenie:
 - a) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) budowy pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych,
 - c) budowy wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, lub gospodarczo – garażowych,
 - d) budowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego,
 - e) budowy dojazdów, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 4) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,09,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 180m² w przypadku budynków mieszkalnych oraz 40m² w przypadku pozostałych budynków,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym maksymalna wysokość do gzymsu – 5m,
 - d) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem zapewnienia właściwych warunków gruntowo – wodnych,
 - e) dach jedno, dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki,
- g) minimalna liczba miejsc postojowych przypadająca na każdą działkę, wliczając miejsce w budynku garażowym – 2, miejsca postojowe poza budynkami należy wyznaczyć w granicach działek,

5) Minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla terenu 1MN oraz 3MN – 680 m²,

b) dla terenu 2MN – 950 m².

§ 9

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

- 1) obowiązek zapewnienia ciągłości z istniejącym układem podstawowym,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem **KDW** w liniach rozgraniczających 10m z poszerzeniem w miejscu zmiany kierunku drogi – zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ściąg linii rozgraniczających.
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, przy czym za miejsca postojowe należy uznać także stanowisko w budynku garażowym,
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej,
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi wewnętrznej **KDW** oraz w sytuacjach szczególnych po terenie działek, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności na włączeniu drogi KDW do istniejącej drogi publicznej (drogi wojewódzkiej nr 184 zlokalizowanej poza granicami planu), usytuowanie skrzynek nie może powodować uciążliwości dla użytkownika drogi,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej,
- 5) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe z sieci wodociągowej, do czasu budowy sieci dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na działkach,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz z terenów komunikacji i infrastruktury technicznej do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,

§ 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) Teren objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 – Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel, w związku z tym wszelkie inwestycje na tym terenie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Nie określa się innych niż określone w pkt 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na nie występowanie ich na obszarze planu.

§ 12

- 1) Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości.
- 2) Obowiązują do stosowania podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 3) Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN w sposób opisany w § 8 pkt 5.

§ 13

- 1) W obrębie strefy ochronnej wokół napowietrznej linii eSN zakazuje się lokalizacji budynków, a także obiektów budowlanych przekraczających wysokość 1m i nasadzeń roślinnością przekraczającą 2m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu.
- 2) Plan nie przewiduje innych, niż opisanych w pkt 1, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14

Ustala się dla terenu objętego planem użytkowanie terenu zgodnie z istniejącą funkcją, do czasu jego zainwestowania zgodnie z planem.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 15

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 25 % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostroróg.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Rafał Szorc

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XX/194/2016
RADY MIEJSKIEJ w Ostrorogu
z dnia 24 maja 2016r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XXVIII/150/09 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 1,9 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w „GŁOSIE WIELKOPOLSKIM” w dniu 16.07.2009r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Ostroróg w dniach od 14.07.2009r. do 12.08.2009 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem 7324/7/08/09 z dnia 13.07.2009r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,91 ha gruntów rolnych klasy IIb, zawartych w granicach opracowania, które w planie zostały przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz teren komunikacji. Ww. wniosek Burmistrza został pozytywnie zaopiniowany przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego, oraz Prezesa Wielkopolskiej Izby Rolniczej.
7. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Ostroróg, decyzją z dnia 05 stycznia 2010 r., znak: GZ.tr.057-602-527/09, nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych.
8. Burmistrz Miasta i Gminy Ostroróg, na podstawie art. 127 §3 Kpa pismem z dnia 15 stycznia 2010 r. wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie jego wniosku. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 12 lutego 2010 r., znak: GZ.tr.057-602-23/10, utrzymał w mocy swoją decyzję z dnia 05 stycznia 2010 r.
9. Na powyższe decyzje Burmistrz wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który uchylił zaskarżoną decyzję z dnia 12 lutego 2010 r., znak: GZ.tr.057-602-23/10 oraz poprzedzającą ją decyzję z dnia 05 stycznia 2010 r., znak: GZ.tr.057-602-527/09.
10. Od powyższego wyroku skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego złożył Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zaskarżając go w całości. Naczelny Sąd Administracyjny Wyrokiem w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2012 r. (Sygn. Akt II OSK 2031/10) oddalił skargę kasacyjną Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
11. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po powtórным rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Ostroróg, decyzją z dnia 26 sierpnia 2014 r., znak: GZ.tr.057-602-51-1/14, wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,91 ha gruntów rolnych klasy IIb, zawartych w granicach opracowania, które w planie zostały przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren komunikacji.
12. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem rg.6722.1.2014 z dnia 16.10.2014r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania nie objęte zawiadomieniem, o którym mowa w pkt 5 niniejszego uzasadnienia.
13. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo nr WOO-III.411.432.2014.AK.1 z dnia 12 listopada 2014r. oraz z Państwowym

Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Szamotułach, pismo znak ON.NS-72/1-36/14 z dnia 21 października 2014r.

14. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
15. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 1. uwzględnia wymagania ładów przestrzennych oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczącym lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, sztyków, grodzienia oraz w §8 tekstu uchwały, gdzie zawierają się konkretne ustalenia dla terenów MN, m. in. dotyczące intensywności zabudowy, jej wysokości, formy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 2. uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w §13 uchwały, dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 3. uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalając obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie WKKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w obrębie terenu 2MN, zgodnie z zapisami w §6 uchwały,
 4. uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnych ujęć wody, odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych,
 5. uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną oraz teren zieleni izolacyjnej,
 6. uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 7. nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 8. nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu,
 9. uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 10. został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 11. został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 12. uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia w §10 uchwały dotyczące odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, lub do czasu jej wybudowania do zbiorników bezodpływowych,
16. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nie zostały zgłoszone wnioski i uwagi zmierzające do ochrony istniejącego sposobu zagospodarowania.
17. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu

wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez zaprojektowanie jednego włączenia drogowego do istniejącego układu komunikacyjnego oraz pozostawieniu otwartego układu komunikacyjnego, aby mógł być kontynuowany w przyszłości na terenach sąsiednich,
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 184, łączącej Ostroróg z Wronkami,
 - 3) wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m, co umożliwi wybudowanie chodników i ścieżki pieszo-rowerowej,
 - 4) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym blisko granicy miasta Ostroróg, charakteryzującym się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, drogi wojewódzkiej nr 184, oraz możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne planowanej zabudowy.
18. Nie stwierdza się zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ Rada Miejska w Ostrorogu nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.
 19. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy. Projekt planu miejscowego przewiduje realizację inwestycji należących do zadań własnych gminy, takich jak: budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, jednak w perspektywie lat przewiduje się przewagę przychodów (z tytułu podatku od nieruchomości, opłat urbanistycznych) nad wydatkami gminy,
 20. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Ostroróg uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
 21. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Ostroróg uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
 22. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 28 września 2015r. do 21 października 2015r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie „DZIEN SZAMOTULSKI” w dniu 21 września 2015r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Ostroróg w dniach od 21 września 2015r. do 21 października 2015r.
 23. W dniu 15 października 2015r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którą nikt nie przybył.
 24. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 05 listopada 2015r., nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu.
 25. Wobec powyższego przedłożono Radzie Miasta i Gminy Ostroróg projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo.

26. Rada Miejska w Ostrorogu uchwaliła przedłożony projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo na sesji w dniu 18 grudnia 2015 r., nadając uchwałę Nr XVI/158/2015.
27. Uchwała Rady Miejskiej w Ostrorogu Nr XVI/158/2015 z dnia 18 grudnia 2015 r. wraz z pełną dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 23 grudnia 2015 r. w celu oceny jej zgodności z przepisami obowiązującego prawa.
28. Uchwała Rady Miejskiej w Ostrorogu Nr XVI/158/2015 z dnia 18 grudnia 2015 r. została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 12 stycznia 2016 r. poz. 385.
29. W dniu 22.01.2016 r. Wojewoda Wielkopolski w drodze Rozstrzygnięcia Nadzorczego Nr KN-I.4131.1.17.2016.21 orzekł nieważność uchwały Rady Miejskiej w Ostrorogu Nr XVI/158/2015 z dnia 18 grudnia 2015 r. ze względu na istotne naruszenie prawa.
30. Z uwagi na treść Rozstrzygnięcia Nadzorczego dokonano analizy projektu planu, zmieniono go we wskazanym zakresie, tj. w zakresie ustaleń dotyczących położenia obszaru w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 – Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel, oraz ustaleń dotyczących wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową. Następnie ponowiono procedurę w celu ponownego uchwalenia planu, począwszy od etapu jego wyłożenia do publicznego wglądu.
31. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą o oddziaływaniu na środowisko nastąpiło w dniach od 15 lutego 2016r. do 09 marca 2016r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie „GAZETA SZAMOTULSKA” w dniu 08 lutego 2016 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Ostroróg w dniach od 15 lutego 2016 r. do 09 marca 2016 r.
32. W dniu 26 lutego 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którą nikt nie przybył.
33. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 24 marca 2016 r., nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu.
34. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

dr Sławomir Szalata

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 268/2 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM OBROJEWO GMINA OSTROG

Działka nr: 268/2
Powierzchnia: 19006 m²
Księga wieczysta: 54378
Właściciel:
Alicja Jędrzyk
i Marek Jędrzyk

Wygotowano:
Wg stanu na dzień 20.08.2009 r.

TERESA SZANOT
GEODEZJA I KARTOGRAFIA
64-500 Szamotuły, ul. Główna 10
tel. 054 666 84 03
e-mail: t.szannot@wp.pl
przez Mh. Olszowskiego, I.M.A. w W.

DZ. 3712/2009
KRAJ. 045-1242009

SKALA 1:1000



Z A Ł A C Z N I K N R 1
DO UCHWAŁY NR XX/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W OSTROGOWIE
Z DNIA 24 maja 2016 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTROG



GRANICA OPRACOWANIA



OZNACZENIA GRAFICZNE:

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- GRANICA OPRACOWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ NAPIEWIETRZNEJ LINII eSN 15KV
- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

PRZEWIDUJĄCY
Rady Miejskiej w Ostrogu

Przez Mh. Olszowskiego

WYKONANO PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 268/2 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WSI
OSTROG
C H I N A O S T R O G
Członek Rady Miejskiej w Ostrogu
mgr inż. Andrzej Wójcik

STAROSTA SZAMOTULI
POWATOWY ŚRODEK DOKUM.
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAF.
w Szamotułach
W niniejszym projekcie, który jest
dokumentem roboczym, nie należy
dokonywać zmian bez zgody
autorów. Należy go traktować
jako dokument informacyjny.
Niniejszy projekt jest własnością
autorów i nie może być kopiowany
lub rozpowszechniany bez ich
zgody. Wszelkie prawa zastrzeżone.
Luty 2009, str. 24 z 24

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XX/194/2016
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 24 maja 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroróg.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z tym Rada Miejska w Ostrorogu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Rafał Szorc

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/194/2016
Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 24 maja 2016r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ostrorogu o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo, gmina Ostroród.

- § 1. Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Ostrorogu, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga co następuje:
- 1) Plan nie generuje kosztów związanych z realizacją dróg publicznych – projektowana w planie droga będzie stanowiła własność prywatnych właścicieli,
 - 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
 - 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
- § 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:
1. wydatki z budżetu gminy;
 2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 35. dotacji unijnych,
 36. dotacji samorządu województwa,
 37. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 38. kredytów i pożyczek bankowych,
 39. innych środków zewnętrznych;
 3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Rafał Szorc