

BRM.0006.127.2024

Ostrów Wielkopolski 16.10.2024 r.

Pan Przewodniczący Komisji

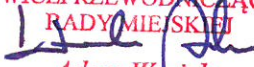
- **Gospodarki Miejskiej**

Rady Miejskiej

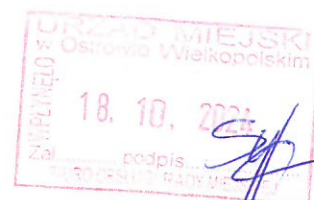
Proszę o zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kaliską a ul. Przy Lesie oraz dla działek nr 1/24 oraz nr 1/25 z obrębu 0206 – część A.

Jednocześnie informuję, iż Pani Prezydent Miasta proponuje poprosić do udziału w posiedzeniu Komisji w celu przedstawienia tematu p. Jakuba Tomalkiewicza – Dyrektora Wydziału Polityki Przestrzennej.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Adam Wasieła

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia r.



w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kaliską a ul. Przy Lesie oraz dla działek nr 1/24 oraz nr 1/25 z obrębu 0206 – część A.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kaliską a ul. Przy Lesie oraz dla działek nr 1/24 oraz nr 1/25 z obrębu 0206 – część A, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrowo Wielkopolski.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego 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, stanowiące załącznik nr 3,
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu,
- 2) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej mierzonych po zewnętrznym obrysie budynków z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych,
- 3) „wskaźniku powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

RADCA PRAWNY

Miroslaw Koczysko

KIEROWNIK BIURA

Milena Tacik

Strona 1 z 14

- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 5) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób mierzenia wysokości budynków określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć pojęcie „terenu biologicznie czynnego” określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) „wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 10) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu,
- 11) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynków lub zewnętrzną krawędź dachu wiat. Dopuszcza się wysunięcie przed linię takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy na odległość nie większą niż 1,5 m oraz gzyms, okap, daszek na odległość nie większą niż 0,8 m; przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- 12) „budynku pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek garażowy albo gospodarczy albo garażowo-gospodarczy,
- 13) „obiekcie małej architektury” – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 14) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°,
- 15) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, o równym kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 20° – 45°,
- 16) „infrastrukturze technicznej” – należy przez to rozumieć sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazową, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, oświetlenia, telekomunikacyjną, teleinformatyczną, światłowodową, inne sieci przesyłowe oraz urządzenia i obiekty bezpośrednio z nimi związane,
- 17) „retencji wód opadowych i roztopowych” – należy przez to rozumieć magazynowanie wód opadowych i roztopowych na powierzchni ziemi, w gruncie oraz w zbiornikach naturalnych i sztucznych,
- 18) „terenie zieleni urządzonej” – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności wysokiej, średniej lub niskiej,
- 19) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie uciążliwości związanych z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza, są to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 20) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego.

Rozdział 2. Ustalania szczegółowe

§ 3.

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające,
 - 3) symbole terenów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) linie wymiarowe w metrach,
 - 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m,
 - 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m,
 - 8) zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
 - 9) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN1 – MN2,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN/U1 – MN/U3,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: MW1,
- 4) teren zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: U1,
- 5) teren usług publicznych, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: UP1,
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: KDZ1,
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: KDL1 – KDL2,
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: KDD1,
- 9) teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: IC1.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni lub naturalnej cegły,
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - sezonowych ogródków sytuowanych bezpośrednio przy lokalach gastronomicznych,
 - c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) lokalizacji usług w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych oraz samoobsługowych myjni samochodowych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - dla terenu MW1 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenów MN1 – MN2 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN/U1 – MN/U3 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenu UP1 jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

§ 7.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.
2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) Szkoła Podstawowa nr 5 im. Mieszka I, ob. budynek pomocniczy, przy ul. Grabowskiej 1-3 [E1]¹,

¹W nawiasie kwadratowym podano liczbę porządkową zabytku w granicach obszaru objętego planem.

- 2) Szkoła Podstawowa nr 5 im. Mieszka I przy ul. Grabowskiej 1-3 [E2],
 - 3) dom przy ul. Grabowskiej 7 [E3],
 - 4) dom przy ul. Grabowskiej 11 [E4],
 - 5) dom przy ul. Kaliskiej 70 [E5],
 - 6) dom przy ul. Kaliskiej 84 [E6],
 - 7) dom przy ul. Kaliskiej 92 [E7].
3. Dla zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 2, dopuszcza się roboty budowlane pod warunkiem:
- 1) zachowania wystroju elewacji w zakresie detali architektonicznych oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
 - 2) zachowania geometrii dachu.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9.

W granicach terenów KDZ, KDL, KDD ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z położenia w strefie sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN1 – MN2:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,9,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 45%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 8,0 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 10,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - dla budynków pomocniczych nie większą niż 3,5 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 6,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - f) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły na fragmencie pokrycia dachowego nieprzekraczającym 20% jego powierzchni,

- g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - h) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
- 2) dopuszcza się:
- a) na 1 działce lokalizację nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) na 1 działce lokalizację nie więcej niż 1 budynku pomocniczego,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) sytuowanie budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
 - f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN/U1, MN/U3:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 35%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie większą niż 8,0 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 10,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - dla budynków pomocniczych nie większą niż 3,5 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 6,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - f) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły na fragmencie pokrycia dachowego nieprzekraczającym 40% jego powierzchni,
 - g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - h) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
- 2) dopuszcza się:

- a) na 1 działce lokalizację nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem wybudowania ich w zabudowie bliźniaczej, albo 1 budynku mieszkalno-usługowego, albo 1 budynku usługowego,
- b) na 1 działce lokalizację nie więcej niż 1 budynku pomocniczego,
- c) realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w dowolnych proporcjach,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- e) sytuowanie budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- f) sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w odległości 1,5 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1,
- g) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
- h) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 m².

§ 13.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: MN/U2:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie większą niż 8,0 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 10,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - dla budynków pomocniczych nie większą niż 3,5 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 6,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - f) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły na fragmencie pokrycia dachowego nieprzekraczającym 40% jego powierzchni,
 - g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - h) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
- 2) dopuszcza się:
 - a) na 1 działce lokalizację nie więcej niż 1 budynku pomocniczego,
 - b) realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w dowolnych proporcjach,

- c) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- d) sytuowanie budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
- f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: MW1:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
 - e) wysokość budynków nie większą niż 11,0 m,
 - f) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły na fragmencie pokrycia dachowego nieprzekraczającym 20% jego powierzchni,
 - g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - h) zapewnienie co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) realizację miejsc postojowych w budynkach, w tym jako parking podziemny, lub w formie parkingu niezadaszonego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 15.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: U1:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków usługowych, w tym lokalizację targowiska,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych nie większą niż 10,0 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 12,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,

- dla budynków pomocniczych nie większą niż 3,5 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 6,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
- f) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły na fragmencie pokrycia dachowego nieprzekraczającym 20% jego powierzchni,
- g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
- h) zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- i) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - b) sytuowanie budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
 - d) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m².

§ 16.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: UP1:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację usług publicznych,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych nie większą niż 17,0 m,
 - dla budynków pomocniczych nie większą niż 3,5 m w przypadku budynków z dachem płaskim lub 6,0 m w przypadku budynków z dachem stromym,
 - f) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem, z dopuszczeniem odstępstwa od tej reguły na fragmencie pokrycia dachowego nieprzekraczającym 20% jego powierzchni,
 - g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - h) zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,

- b) sytuowanie budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

§ 17.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia nie mniejsza niż 500 m², przy czym:
 - a) dla terenów MN/U1 – MN/U3 dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 200 m²,
 - b) dla terenu MN/U2 dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 150 m²;
 - 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m, przy czym dla terenów: MN/U1 – MN/U3 dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 12 m i dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 90°.
3. Ustalenia, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.
4. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów:
 - 1) MN1 – MN2 powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 500 m²;
 - 2) MN/U1, MN/U3 powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) nie mniej niż 500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniej niż 200 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 3) MN/U2 powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) nie mniej niż 500 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniej niż 200 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej,
 - 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U1 i UP1, IC1.
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.
6. Wydzielanie terenów pod drogi wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg.

§ 18.

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,
 - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - k) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej,
 - l) obowiązek retencji wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U, U, MW,
- 2) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach;
 - d) lokalizację urządzeń wodnych na wszystkich terenach,
 - e) wydzielanie dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19.

1. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą terenów: UP1, KDZ1, KDL1 – KDL2, KDD1, IC1.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 21.

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

INSPEKTOR
Ochrony Danych
mgr Tomasz Kuśnierczak

INSPEKTOR
mgr Katarzyna Wojtkowska

DYREKTOR
WYDZIAŁU POLITYKI PRZESTRZENNEJ
mgr inż. Jakub Tomalkiewicz

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA
Mikołaj Kostrz...

UZASADNIENIE

Przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXVII/312/2020 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 28 października 2020 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kaliską a ul. Przy Lesie oraz dla działek nr 1/24 oraz nr 1/25 z obrębu 0206. W trakcie procedury podjęta została uchwała Nr LXIII/689/2023 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/312/2020 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 28 października 2020 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kaliską a ul. Przy Lesie oraz dla działek nr 1/24 oraz nr 1/25 z obrębu 0206. Uchwała ta dopuszcza etapowanie i częściowe uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan dla części A ograniczony został do obszaru położonego pomiędzy ulicami: Nowa Krępa, Kaliska, Grabowska, Wincentego Witosa.

Na obszarze objętym ww. uchwałą obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXIV/434/2001 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 27 kwietnia 2001 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ulicy Moniuszki;
- plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XIII/263/99 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 28 grudnia 1999 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego - terenu w rejonie byłego Państwowego Gospodarstwa Ogrodniczego w Petrykach położonego w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Grabowskiej.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby określenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach.

Po podjęciu przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego ww. uchwały wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy:

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski” (dalej zwanym Studium) obszar planu wchodzi w skład: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (oznaczenie symbolem MN/U), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczenie symbolem „MW”), terenów zabudowy usługowej – usługi publiczne (oznaczenie symbolem „Up”), terenów zabudowy usługowej (oznaczenie symbolem „U”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu uwzględniają prawa własności: linie rozgraniczające ustalane były z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie na obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Znajdujące się na obszarze planu oraz przyległe do tego obszaru drogi publiczne uzbrojone są w większości w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Planowane przeznaczenia terenu na dotychczas niezabudowanych działkach (część obszaru niniejszego opracowania) z pewnością w przyszłości w trakcie ich zabudowy spowodują zwiększenie ruchu samochodowego.

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

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Prezydent Miasta Ostrowa Wielkopolskiego przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w latach 2018-2023” (uchwała nr LXVIII/744/2024 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2024 r.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

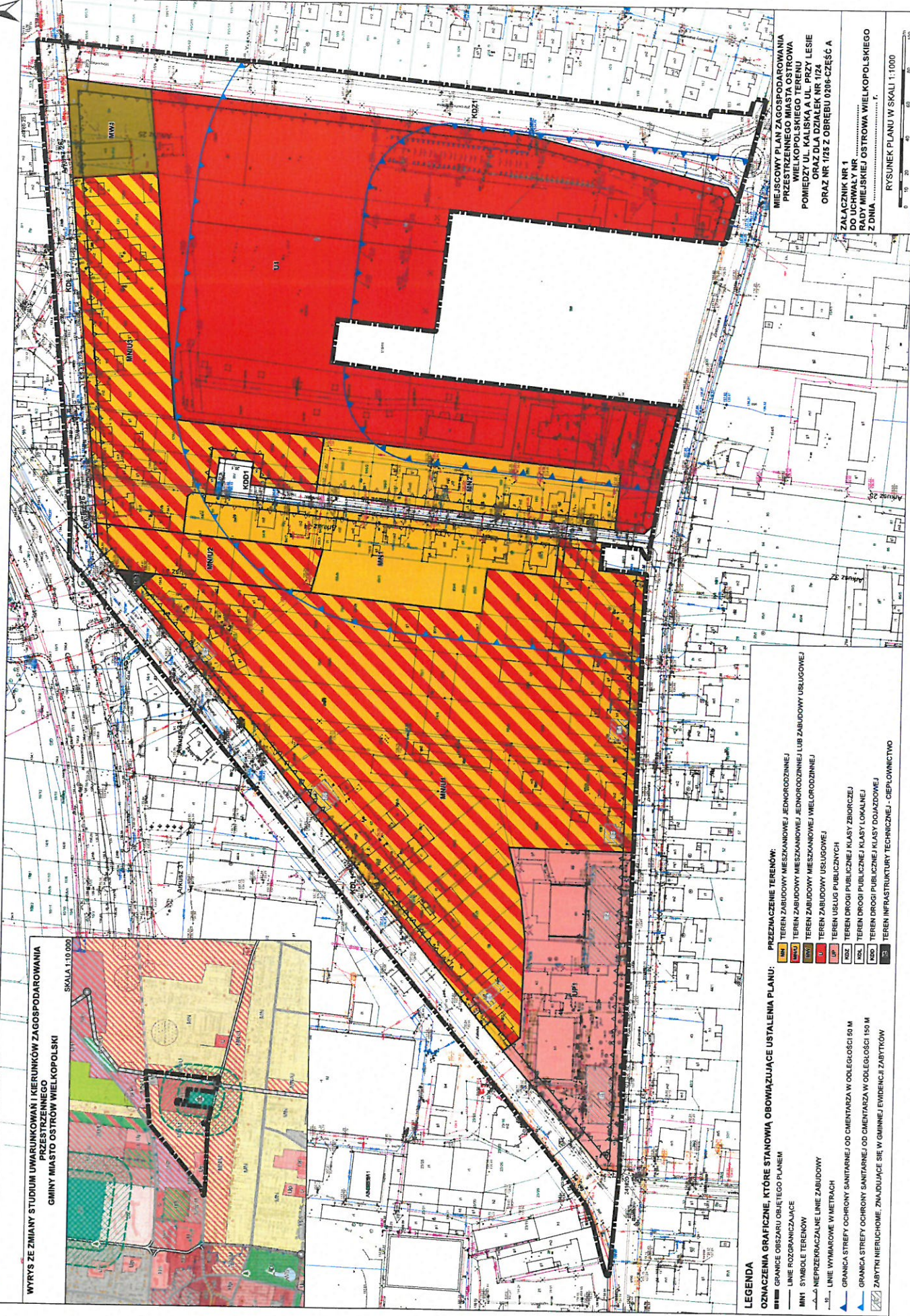
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO TERENU POMIĘDZY UL. KALISKA A UL. PRZY LESIE ORAZ DLA DZIAŁEK NR 1/24 ORAZ NR 1/25 Z OBRĘBŲ 0206 CZĘŚĆ A

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO
SKALA 1:10.000



LEGENDA
OZNACZENIA GRAFICZNE, KTÓRE STANOWIĄ OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
--- GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
--- SYMBOLE TERENÓW
--- NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
--- LINIE WYMAGOWE W METRAŻACH
--- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CIĄGARTARZA W ODLEGŁOŚCI 50 M
--- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CIĄGARTARZA W ODLEGŁOŚCI 150 M
--- ZABYTKI NIEMRUCHOME, ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINIE/EWIDENCJI ZABYTKÓW

PRZYZNACZENIE TERENÓW:
--- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ/JEDNORODZINNEJ
--- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ/JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
--- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ/WIELORODZINNEJ
--- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
--- TEREN DROGI PUBLICZNEJ/KLASY ZBÓRCZEJ
--- TEREN DROGI PUBLICZNEJ/KLASY LOKALNEJ
--- TEREN DROGI PUBLICZNEJ/KLASY DOJAZDOWEJ
--- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO TERENU POMIĘDZY UL. KALISKA A UL. PRZY LESIE ORAZ DLA DZIAŁEK NR 1/24 ORAZ NR 1/25 Z OBRĘBŲ 0206 CZĘŚĆ A
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR R. ZADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA F.
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały

Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego

z dnia..... roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2024 r. do 24 lipca 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 7 sierpnia 2024 r. (ust. 1-10) oraz złożone podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 września 2024 r. do 26 września 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 października 2024 r. (ust. 11-13) nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 77/1, 79/1, 83/1, 83/4, 83/5 (obręb 0031);

2) **treść uwagi:** Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego powinien uwzględniać ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała nr LXI/664/2023 z dnia 19 czerwca 2023 r.), w którym na terenach MN i MN/U przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej (str. 94 i 96);

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** Uwaga została częściowo uwzględniona dla działek nr 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 (obręb 0031) w zakresie ustalenia dla tego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej (zgodnie z istniejącym sposobem zagospodarowania tego terenu oraz wydanymi pozwoleniami na budowę). Natomiast, uwaga nie została uwzględniona dla działek nr 77/1, 79/1, 83/1, 83/4, 83/5 (obręb 0031). Ze względu na liczne protesty i uwagi mieszkańców ul. Moniuszki, którzy bezpośrednio sąsiadują w przedmiotowym terenie, na ww. działkach nie zezwolono na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 77/1, 79/1, 83/1, 83/4, 83/5 (obręb 0031);

2) **treść uwagi:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała nr LXI/664/2023 z dnia 19 czerwca 2023 r.) teren działek objętych niniejszym wnioskiem zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem MN/U i wg Wnioskodawcy nie ma konieczności różnicowania

formy zagospodarowania na tym terenie, jak to określono w projekcie planu (w obszarze MN/U wydzielono fragment terenu oznaczonego symbolem MN niezgodnie ze studium);

- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Teren ww. działek został przeznaczony w obowiązującym studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (symbol MN/U). Ustalenie w projekcie planu miejscowego dla działek nr 83/1, 83/4, 83/5 (obręb 0031) tylko funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN) mieści się w katalogu przeznaczeń dla przedmiotowego terenu, który określa studium. Tym samym, ustalona funkcja jest zgodna z obowiązującym studium.
3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 77/1, 79/1, 83/1, 83/4, 83/5 (obręb 0031);
 - 2) **treść uwagi:** Wnosi się o możliwość zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi bezpośrednio w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Ustalenia projektu planu miejscowego dla przedmiotowych działek nie zakładają możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio w granicy działki. Zapisy projektu planu miejscowego dopuszczają takie usytuowanie na ww. działkach jedynie budynków pomocniczych, czyli budynków garażowych, gospodarczych albo garażowo-gospodarczych. Niedopuszczenie takiego usytuowania w stosunku do budynków mieszkalnych ma na celu zapewnienie prywatności i komfortu dla właścicieli sąsiednich nieruchomości.
4. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** cały obszar objęty planem, w szczególności działki nr 83/1, 83/2, 83/4, 83/5, 77/1, 79/1 (obręb 0031) oraz działki nr 126/1, 127/5, 183/1, 184/1, 184/2, 183/2, 126/2, 127/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/2, 196/3 (obręb 0025);
 - 2) **treść uwagi:** Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 24 września 2023 r. wprowadziła zmiany w wyznaczaniu obszaru analizowanego zgodnie z zasadą „dobrego sąsiedztwa”. Zgodnie z nią, planowaną zabudowę należy dostosować do stanu już istniejącego na danym obszarze tak, aby była kontynuacją zabudowy w sąsiedztwie;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Uwaga dotyczy przepisów w zakresie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tj. na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Tym samym, przepisy te nie dotyczą postępowania w sprawie sporządzania planów miejscowych. Jednocześnie, sporządzając każdy projekt planu miejscowego unikamy wprowadzania zapisów mogących skutkować konfliktami przestrzennymi.
5. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 93/1, 83/4, 83/5 (obręb 0031);
 - 2) **treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na przekształcenie działek nr 93/1, 83/4, 83/5 obręb 0031 oznaczonych obecnie symbolem 8S,UH/99 (tereny zabudowy usług rzemieślniczych nieuciążliwych z zielenią izolacyjną) na regularną zabudowę mieszkaniową MN1. Wnosimy o pozostawienie ww. terenu w mocy urzędowej obecnie funkcjonującego planu wraz z obowiązkową infrastrukturą techniczną;

- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed dnia 24 września 2023 r.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wobec tego, nie ma możliwości pozostawienia dotychczasowej funkcji (tj. terenów zabudowy usług rzemieślniczych nieuciążliwych z zielenią izolacyjną), ponieważ w obowiązującym studium przedmiotowy teren jest przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.
6. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 77/1, 79/1 (obręb 0031);
 - 2) **treść uwagi:** Wyrażamy sprzeciw na wprowadzenie zmian na działkach nr 77/1 oraz 79/1 (obręb 0031) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wielorodzinną. Prawdopodobnie będzie to kontynuacja kolejnego osiedla za naszymi posesjami z dodatkowymi budynkami wielorodzinnymi. Takie budynki nie występują w sąsiedztwie i nie chcemy tego zmieniać. Wnosimy o pozostawienie ww. terenu w mocy urzędowej obecnie funkcjonującego planu jako 8S,UH/99 (tereny zabudowy usług rzemieślniczych nieuciążliwych z zielenią izolacyjną) wraz z obowiązkową infrastrukturą techniczną. Zabudowa mieszkaniowa na tym terenie będzie stanowiła konflikt dla sąsiednich działalności;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Dla ww. działek w projekcie planu miejscowego ustalono wyłącznie przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Jednocześnie, nie dopuszczono na tych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. Ponadto, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed dnia 24 września 2023 r.) ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wobec tego, nie ma możliwości pozostawienia dotychczasowej funkcji (tj. terenów zabudowy usług rzemieślniczych nieuciążliwych z zielenią izolacyjną), ponieważ w obowiązującym studium przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.
7. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** 183/1, 183/2, 184/1, 184/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/2 (obręb 0025);
 - 2) **treść uwagi:** Postulujemy o wyłączenie działek nr 183/1, 183/2, 184/1, 184/2, 185/1, 185/2, 186/1, 186/2 z możliwości zabudowy bliźniaczej lub usługowej. Postulujemy o pozostawienie oznaczenie terenu na ww. działkach symbolem 5MN/99 i dopuszczenie minimalnej wielkości działek budowlanych od 400 m² z powierzchnią zabudowy nie większą niż 40% i powierzchnią biologicznie czynną nie mniej niż 60%, z jednym budynkiem jednorodzinnym, co będzie wpisywać się w obecny układ przestrzenny terenu i sąsiednich posesji na ul. Moniuszki. Nie zgadzamy się na kontynuację osiedla domów w zabudowie bliźniaczej na ww. działkach;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Dla działek nr 185/1, 185/2, 186/1, 186/2 (obręb 0025) uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia realizacji na tym terenie tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej oraz wprowadzenia korekty dotyczącej wskaźnika powierzchni zabudowy (z 45% na 40%) i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (z 40% na 45%). Natomiast ze względu na faktyczny sposób

zagospodarowania terenu oraz wydane pozwolenia na budowę, nie uwzględniono uwagi dotyczącej działek nr 183/1, 183/2, 184/1, 184/2 (obręb 0025).

8. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
 - 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** ul. Moniuszki, w tym zawrotka na działce nr 127/5 (obręb 0025);
 - 2) **treść uwagi:** Podtrzymujemy wniosek złożony do MZD oraz Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego dnia 37.07.2024 r. sprzeciwu na połączenie samochodowe i piesze ul. Moniuszki z planowanym osiedlem „Nova Krępa”. Ponawiamy brak zgody na likwidację „zawrotki”. Ulica Moniuszki od początku była ulicą zamkniętą, dojazdową dla mieszkańców i nie zgadzamy się na zmianę zastanego ładu;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego nie przewiduje likwidacji zawrotki. Działka nr 127/5 (obręb 0025), na której jest zlokalizowana zawrotka, została przeznaczona pod teren drogi publicznej dojazdowej (symbol KDD1). Ponadto, projekt planu miejscowego nie przewiduje skomunikowania ul. Moniuszki z ul. Nowa Krępa.
9. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
 - 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** cały obszar objęty planem;
 - 2) **treść uwagi:** Planowane zmiany w MPZP w rejonie naszej ulicy (małe wąskie działki, niski udział powierzchni biologicznie czynnej, brak pasów zieleni) będą miały zdecydowanie negatywny wpływ na środowisko naturalne, krajobraz oraz na żyjące na tym terenie gatunki zwierząt, ptaków oraz roślin. Nie zgadzamy się na dalszą wycinkę obecnego zadrzewienia, nie chcemy mieszkać między 2 osiedlami, dusząc się od spalin, doświadczając zastoju powietrza latem i obniżenia warunków i jakości życia;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Obecnie obowiązujący na przedmiotowym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji, ponieważ zawiera nieprecyzyjne zapisy, które prowadzą do pogłębiania konfliktów przestrzennych. Projekt planu miejscowego zakłada uporządkowanie funkcji oraz uszczelnienie zapisów dotyczących zagospodarowania terenów. Ponadto, plan miejscowy nie reguluje kwestii związanej z pozwoleniem na wycinkę drzew.
10. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
 - 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** cały obszar objęty planem;
 - 2) **treść uwagi:** Mieszkańcy są zadowoleni z obecnie funkcjonującego planu i układu drogi. Dobrze się nam tutaj mieszka. Niektórzy z nas podejmowali kilka lat temu decyzję o inwestycji i zakupie nieruchomości właśnie ze względu na bezpieczną i spokojną ulicę. W przypadku usankcjonowania zaproponowanych zmian w MPZP, zostanie wystosowane wobec miasta roszczenie odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Wprowadzone rozwiązania i zapisy w projekcie planu miejscowego nie spowodują obniżenia wartości nieruchomości, mogą ją natomiast zwiększyć, poprzez rozszerzony katalog funkcji dla poszczególnych terenów.
11. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** 89/4, 82/1, 82/2 (obręb 0031);
 - 2) **treść uwagi:** Wnoszę o dopisanie w tekście projektu planu zwrotu, mówiącego, że na ww. działkach „dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu z możliwością rozbudowy w charakterze prowadzonych tam działalności;

- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Proponowane zapisy w projekcie planu miejscowego dla ww. działek już dopuszczają przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu. Co więcej, proponowane zapisy nie zabraniają na przedmiotowym terenie kontynuacji już funkcjonujących tam usług.
12. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** 183/1, 183/2, 184/1, 184/2 (obręb 0025);
 - 2) **treść uwagi:** Prosimy o pozostawienie istniejącego zadrzewienia na ww. działkach. Stanowi ono naturalny pas zieleni między zabudowywania oraz miejsce zlatywania się ptactwa, będącego pod ścisłą ochroną gatunkową;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się również prognozę oddziaływania na środowisko, która dla przedmiotowego opracowania nie wykazała występowania na tym obszarze zagrożonych gatunków ptaków. Zgłoszona uwaga jest ogólna, nie zawiera nazw gatunków ptaków lub zdjęć potwierdzających ich występowanie na przedmiotowym terenie. Ponadto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie reguluje kwestii związanej z pozwoleniem na wycinkę drzew.
13. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** ul. Moniuszki oraz działek 126/1 i 127/4 (obręb 0025);
 - 2) **treść uwagi:** Podtrzymujemy sprzeciw na połączenie samochodowe i piesze z osiedla „Nowa Krępa” na ulicę Moniuszki z działek 126/1 i 127/4 (obręb 0025). Działki te mają naturalny dojazd oraz adres administracyjny od ul. Nowa Krępa. Zatoka KDD1 na końcu ulicy Moniuszki, do której przylegają w/w działki, nie może być wykorzystywana na potrzeby wjazdu na osiedle. Wyjazd oraz dojazd do osiedla domów nie może być traktowany tak samo jak wyjazd o dojazd na posesję domu jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** Plan miejscowy nie reguluje kwestii budowy zjazdu. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu jest możliwa po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi. Wprowadzenie w tym zakresie zakazu w ustaleniach planu miejscowego prowadzi do naruszenia regulacji ustawowej oraz wychodzi poza granicę przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia..... roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Ostrowa Wielkopolskiego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia..... roku

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.