

O P I N I A NR 33/IX/2024

do 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.

Komisja Gospodarki Miejskiej na posiedzeniu w dniu **23 września 2024 roku**

zaopiniowała pozytywnie

w/w projekt uchwały.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 12 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 2 głosy.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 12 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 1 głos.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 12 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 11 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 2 głosy.

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 jednorodzinną 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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 11 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 11 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 10 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 10 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 2 głosy.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 10 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 10 głosów.

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.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 10 głosów.

Głosowanie projektu uchwały: 10 głosów za (jednogłośnie).

Zastępca Przewodniczącego
Komisji Gospodarki Miejskiej

Marian Herwich