

OPINIA NR 46/IX/2024

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Zębcowskiej.

Komisja Gospodarki Miejskiej na posiedzeniu w dniu 5 grudnia 2024 roku

zaopiniowała pozytywnie

w/w projekt uchwały.

1. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 40/2, 40/4, 40/6 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** ustalenie wskaźnika na poziomie 1 miejsca postojowego na lokal mieszkalny (analogicznie jak na terenie MW5) jest rozwiązaniem optymalnym, pozwalającym na przyjęcie równych zasad dla wszystkich inwestycji – tych już zrealizowanych i tych planowanych – na całym obszarze planu;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

2. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 40/2, 40/4, 40/6 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na terenie MW4 na 30%, podczas gdy na obszarze MW5 oraz w wydanych dotychczas decyzjach o warunkach zabudowy poziom ten ustalano na 25% wobec powyższego, właściwym rozwiązaniem jest przyjęcie równego dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego na poziomie 25%;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

3. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami MN1 i MN3;
 - 2) **treść uwagi:** wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić nie mniej niż 30%. Tymczasem po wydzieleniu poszczególnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w zrealizowanej budowie, dla najmniejszych budynków będzie wynosiła nie mniej niż 20%. Taka różnica wynika z określonej w projekcie miejscowego planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która jest określona dla obszaru „MN1” – 4 m, a dla obszaru „MN3” – 3 m. wnosimy o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 20%.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

4. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony na rysunku planu symbolami MN1-MN3;
 - 2) **treść uwagi:** budynki mieszkalne jednorodzinne zrealizowane przez naszą spółkę mają 2 lokale mieszkalne, co jest zgodne z definicją określoną w art. 3 ustawy Prawo budowlane. Miejsca parkingowe zostały zaprojektowane i zrealizowane, zgodnie z narzuconym obowiązkiem, wynikającym z zapisów decyzji Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego o warunkach zabudowy nr 6730.204 z dnia 20.12.2019 r. (nr sprawy WAP.RAU.6730.1.193.2019), tj. zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego przypadającego na 1 lokal mieszkalny. Wnosimy o zmianę zapisu na: zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

5. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD2 na odcinku prostopadłym do torów kolejowych i łączącym się z ul. Budowlanych;
 - 2) **treść uwagi:** wnosimy o ponowne przeanalizowanie przebiegu i szerokości terenu przeznaczanego pod projektowaną drogę publiczną dojazdową „KDD2” na odcinku terenów należących m.in. do naszej spółki.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

6. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony symbolem „ZP2” (tj. teren działki nr 4/1 obręb 0101);
 - 2) **treść uwagi:** uważamy, że naturalnym ciągiem urbanistycznym byłoby przedłużenie na powyższy teren przeznaczenia sąsiadującego terenu

„MN/U1”. Tak zaprojektowany kwartał terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej „MN/U” nie zakłóciłby funkcjonowania pobliskich terenów, a byłby naturalnym ciągiem terenów przyległych do ul. Zębcowskiej, tym bardziej, że jest już funkcjonującym jako mieszkaniowo-usługowy. Rozszerzenie tego obszaru umożliwi także rozwój działających w tym rejonie funkcji usługowych dla tak intensywnie rozwiniętego obszaru zabudowanego budownictwem mieszkaniowym, tym samym umożliwi zaspokojenie potrzeb ludzi mieszkających w najbliższej okolicy. Dlatego wnosimy o ponowne przeanalizowanie przeznaczenia terenu przylegającego do skrzyżowania dróg tj. ul. Zębcowskiej i Budowlanych, na wysokości zaprojektowanego obszaru „MN/U1”.

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

7. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 19/5 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na zmianę funkcji działki, w takim zakresie jak zaproponowano w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli miałyby dojść do zmiany jej funkcji, to wnoszę o zmianę kategorii drogi wewnętrznej oznaczonej KDW3 na drogę publiczną – KDD4;

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

8. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** cały teren objęty opracowaniem;
- 2) **treść uwagi:** wnoszę o wykreślenie zapisu: „szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m, przy czym dla zabudowy szeregowej szerokość frontu nie mniejsza niż 7 m”, ponieważ taki przepis nie jest konieczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jego zapis powoduje problemy w przyszłym wydzielaniu działek pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą.

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

9. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 23 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** nie wyrażam zgody na zabranie części mojego terenu na działce nr 23;

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

10. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4;
- 2) **treść uwagi:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4 wnoszę o utrzymanie, jako terenu drogi wewnętrznej KDW3;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

11. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4;
- 2) **treść uwagi:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4 wnoszę o utrzymanie, jako terenu drogi wewnętrznej KDW3;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

12. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 27 i 26 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** nie zgadzam się na proponowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

13. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 31 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** będąc właścicielem działki nr 31 nie wyrażam zgody na wyznaczenie w jej środkowej części drogi publicznej o symbolu KDD4;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

14. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 32 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** będąc właścicielem działki nr 32 nie wyrażam zgody na wyznaczenie w jej środkowej części drogi publicznej o symbolu KDD4;
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 7 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 1 głos.

15. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 19/2 obręb 0114;
 - 2) **treść uwagi:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4 wnoszę o utrzymanie jako terenu drogi wewnętrznej KDW3. Jesteśmy właścicielami działki nr 19/2 przeznaczonej pod ww. funkcję i nie wyrażamy zgody na zmianę jej funkcji. Nie wyrażamy zgody na wywłaszczenie działki nr 19/2 na cele budowy drogi wewnętrznej KDW3.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 7 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 1 głos.

16. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4;
 - 2) **treść uwagi:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4 wnoszę o utrzymanie, jako terenu drogi wewnętrznej KDW3;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

17. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony symbolem „ZP2” (tj. teren działki nr 4/1 obręb 0101);
 - 2) **treść uwagi:** uważamy, że naturalnym ciągiem urbanistycznym byłoby przedłużenie na powyższy teren przeznaczenia sąsiadującego terenu „MN/U1”. Tak zaprojektowany kwartał terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej „MN/U” nie zakłóciłby funkcjonowania pobliskich terenów, a byłby naturalnym ciągiem terenów przyległych do ul. Zębrowskiej, tym bardziej, że jest już funkcjonującym jako mieszkaniowo-usługowy. Rozszerzenie tego obszaru umożliwi także rozwój działających w tym rejonie funkcji usługowych dla tak intensywnie rozwiniętego obszaru zabudowanego budownictwem mieszkaniowym, tym samym umożliwi zaspokojenie potrzeb ludzi mieszkających w najbliższej okolicy. Dlatego wnosimy o ponowne przeanalizowanie przeznaczenia terenu przylegającego do skrzyżowania dróg tj. ul. Zębrowskiej i Budowlanych, na wysokości zaprojektowanego obszaru „MN/U1”. Jeżeli nie dojdziemy do porozumienia, będziemy zmuszeni do dochodzenia stosownego odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości w wysokości około 1 miliona złotych.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

Wstrzymuje się:

Głosowanie: 1 głos.

18. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 29/12 obręb 0114;
 - 2) **treść uwagi:** nie wyrażamy zgody na zrobienie z naszej drogi – drogi publicznej klasy KDD5. Nie wyrażamy zgody na wykup, poszerzenie, wydłużenie tej prywatnej drogi.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

19. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 33/6 obręb 0114;
 - 2) **treść uwagi:** nie wyrażamy zgody na żadną zabudowę działki nr 33/6. Działka nr 33/6 na planie powinna mieć klasyfikację ZP3.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

20. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;
- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4;
 - 2) **treść uwagi:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4 wnoszę o utrzymanie, jako terenu drogi wewnętrznej KDW3;
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

21. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 23 obręb 0114;
 - 2) **treść uwagi:** część terenu drogi oznaczonej na rysunku symbolem KDD4 wnoszę o utrzymanie, jako terenu drogi wewnętrznej KDW3. Działka o nr 23 pozostawiona bez zmian, jak również zmienienie jej charakteru na dwie niezależne działki od siebie.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 8 głosów.

22. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;
- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 19/6 obręb 0114;
 - 2) **treść uwagi:** zgodnie z naszymi zamierzeniami dotyczącymi nieruchomości chcemy zrealizować na ww. działce obiekt usługowy lub usługowo – mieszkalny (budynek z gabinetami stomatologicznymi). Funkcja taka jest analogiczna do funkcji występującej w sąsiedztwie ulicy Zębcowskiej i zgodna z ustaleniami obowiązującego studium. Przebieg drogi KDD4 w znaczący sposób zmniejszy możliwość zainwestowania naszej nieruchomości, w związku z czym wnosimy o zmianę jej przebiegu – poza granice działki 19/6.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

23. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 11/3 i 11/7 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** brak jest uzasadnienia dla stosowania przepisów dotyczących strefy ochronnej dla obszaru kolejowego w odniesieniu do terenów położonych bezpośrednio przy działce nr 9 w obrębie 114 (tj. dla działki obejmującej jezdnię ulicy Długiej od przejazdu kolejowego do skrzyżowania z ulicą Siewną);
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

24. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren sąsiadujący z ul. Długą;
- 2) **treść uwagi:** z rysunku planu wynika, że dla działek położonych przy ul. Długiej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy o szerokości 10 metrów. Ulica Długa jest drogą gminną. Wyznaczenie w tym miejscu nieprzekraczalnej linii zabudowy o szerokości 10 metrów nie znajduje wobec tego uzasadnienia w przepisach prawa, skoro wystarczającym jest odsunięcie zabudowy na odległość 6 metrów od jezdni.
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

25. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony na rysunku planu symbolami MN/U1 – MN/U7;
- 2) **treść uwagi:** uwaga odnosi się do treści § 13 projektowanej uchwały. Mając na uwadze, że dotyczy on zasad kształtowania zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, wydaje się zasadnym, by w pkt 1 poza lokalizacją budynków mieszkalnych ustalić także lokalizację budynków usługowych oraz obiektów usługowych, a to celem umożliwienia rzeczywistego zagospodarowania terenu zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem.
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

26. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony na rysunku planu symbolami MN/U1 – MN/U7;
- 2) **treść uwagi:** uwaga dotyczy § 13 pkt 2 projektu uchwały. Brak jest uzasadnienia dla wprowadzania ograniczeń zaproponowanych pod lit. a oraz b

zgodnie z którymi dopuszcza się na jednej działce lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz nie więcej niż jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku gospodarczego.

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

27. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 29/12 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** nie wyrażamy zgody na zrobienie z naszej drogi – drogi publicznej klasy KDD5. Nie wyrażamy zgody na wykup, poszerzenie, wydłużenie tej prywatnej drogi.
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

28. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działki nr 33/6 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** nie wyrażamy zgody na żadną zabudowę działki nr 33/6. Działka nr 33/6 na planie powinna mieć klasyfikację ZP5.
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

29. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 40/2 i 40/4 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** zgodnie z wcześniej uzyskanymi decyzjami o warunkach zabudowy wnoszę o ustalenie zapisu nakazującego zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Ponadto wnoszę o usunięcie z obszaru nieruchomości granic obszaru zieleni izolacyjnej, gdyż jej lokalizacja nie ma uzasadnienia w sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej (ZP4).
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

30. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/12 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu w wyłożonym do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Zębcowskiej dla podanych działek z przeznaczenia MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej na ZP – tereny zieleni urządzonej. Ustalenie klasy przeznaczenia terenu na ZP, maksymalny udział

- powierzchni zabudowy: 40%, maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%.
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

31. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

- 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren działek nr 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6 obręb 0114;
- 2) **treść uwagi:** wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu w wyłożonym do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Zębcowskiej dla podanych działek z przeznaczenia ZP6 – tereny zieleni urządzonej na MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Ustalenie klasy przeznaczenia terenu na MN/U, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%, maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%.
- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

Za odrzuceniem:

Głosowanie: 9 głosów.

Głosowanie projektu uchwały: 9 głosów za (jednogłośnie).

Przewodniczący
Komisji Gospodarki Miejskiej


Przemysław Krysztofiak