

BRM.0006.152.2024

Ostrów Wielkopolski 27.11.2024 r.

Pan Przewodniczący Komisji

- **Gospodarki Miejskiej**

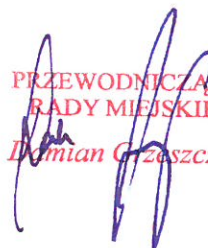
Rady Miejskiej

Proszę o zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie:

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego
terenu w rejonie ul. Zębcowskiej**

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Domian Grzeszczyk





UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia

w **sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Zębcowskiej.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. ust. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Zębcowskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów 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.

Ilekroć 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;
- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 5) „wysokości budynku” – 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 mieszkalno-usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż 2 lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe;
- 13) „budynku pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek garażowy albo gospodarczy albo garażowo-gospodarczy;
- 14) „obiekcie małej architektury” – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 15) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 16) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, o równym kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 20° – 45°;
- 17) „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;
- 18) „retencji wód opadowych i roztopowych” – należy przez to rozumieć magazynowanie wód opadowych i roztopowych na powierzchni ziemi, w gruncie oraz w zbiornikach naturalnych lub sztucznych;
- 19) „terenie zieleni urządzonej” – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności wysokiej, średniej lub niskiej;
- 20) „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;
- 21) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, oddzielający optycznie tereny sąsiednie;

22) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego.

Rozdział 2. Ustalenia 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) strefa ochronna dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m;
 - 7) zieleń izolacyjna;
 - 8) rowy melioracyjne;
 - 9) przeznaczenie terenów.
2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne, które stanowi oznaczenie informacyjne – przybliżona powierzchnia terenu w hektarach.

§ 4.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1 – MN6;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U1 – MN/U7;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW1 – MW6;
- 4) teren zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1;
- 5) teren zieleni urządzonej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP1 – ZP6;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD1 – KDD5;
- 8) teren drogi wewnętrznej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW1 – KDW4;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IE1.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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 obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem,
 - c) lokalizację zieleni urządzonej;
- 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,
 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach ZP,
 - c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem MN oraz MN/U usług obejmujących stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, zakłady pogrzebowe, krematoria, punktów skupu i składowania surowców wtórnych, myjni samochodowych, usług ślusarskich, zakładów lakiernictwa i blacharstwa samochodowego, hodowli zwierząt.

§ 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) dla rowów melioracyjnych, wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się roboty budowlane, w tym w szczególności przebudowę, zmianę przebiegu lub ich zarurowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - g) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie,
 - b) lokalizacji na terenach MW, MN, MN/U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7.

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.

§ 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 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 dla części terenów położonych w strefie ochronnej dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m, uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń dotyczących usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

§ 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN1 – MN3:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- b) na każdy lokal mieszkalny należy zapewnić nie mniej niż 160 m² powierzchni działki,
- c) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,0,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
- e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
- f) wysokość budynków:
 - 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,
- g) 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,
- h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,

- i) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 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) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) sytuowania budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - d) sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 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 jednorodzinnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN4 – MN6:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) na każdy lokal mieszkalny należy zapewnić:
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 500 m² powierzchni działki,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 200 m² powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,0,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%,
 - f) wysokość budynków:
 - 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,
 - g) 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,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - i) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 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) sytuowania 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 jednorodzinnym lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MN/U1 – MN/U7:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) na każdy lokal mieszkalny należy zapewnić:
 - dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 500 m² powierzchni działki,
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 200 m² powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,0,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 35%,
 - f) wysokość budynków:
 - 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,
 - g) 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,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
 - i) zapewnienie co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego realizowanego w budynku usługowym; 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 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) sytuowania budynku pomocniczego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,

- f) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
- g) wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 m².

§ 14.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków usługowych,
 - 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 budynków:
 - dla budynków 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 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 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego; obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - b) sytuowania 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 300 m².

§ 15.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów: MW1 – MW3:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,3,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 55%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
 - e) wysokość budynków nie większą niż 16,0 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 lokalu usługowego; obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) realizację miejsc postojowych w budynkach, w tym jako parkingu podziemnego, lub w formie parkingu niezadaszonego;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację funkcji usługowej wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 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 100 m².

§ 16.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MW4 – MW5:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 3,3,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 55 %,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%
 - e) wysokość budynków nie większą niż 16,0 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 lokalu usługowego; obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) realizację miejsc postojowych w budynkach, w tym jako parkingu podziemnego, lub w formie parkingu niezadaszonego,
 - j) w granicach zieleni izolacyjnej, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obowiązek realizacji zieleni na powierzchni nie mniejszej niż 50% wyznaczonej zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się:

- a) realizację funkcji usługowej wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 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 100 m².

§ 17.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: MW6:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 2,2,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 55%,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
- e) wysokość budynków nie większą niż 9,0 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 lokalu usługowego; obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) realizację miejsc postojowych w budynkach, w tym jako parkingu podziemnego, lub w formie parkingu niezadaszonego;

2) dopuszcza się:

- a) realizację funkcji usługowej wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- c) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m².

§ 18.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: ZP1 – ZP4:

1) ustala się:

- a) intensywność zabudowy: nie większą niż 0,1; dopuszcza się intensywność zabudowy równą 0,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 10%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 80%,
- d) wysokość budynków nie większą niż 5 m,
- e) 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,
- f) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,
 - e) lokalizację parkingu.

§ 19.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: ZP5:

- 1) ustala się:
- a) intensywność zabudowy: nie większą niż 0,2; dopuszcza się intensywność zabudowy równą 0,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 20%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 75%,
 - d) wysokość budynków nie większą niż 6 m,
 - e) 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,
 - f) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zabudowy usługowej - usług nieuciążliwych,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,
 - e) lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem,
 - f) lokalizację parkingu.

§ 20.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: ZP6:

- 1) ustala się:
- a) intensywność zabudowy: nie większą niż 0,1; dopuszcza się intensywność zabudowy równą 0,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 55%,
 - d) wysokość budynków nie większą niż 6 m,
 - e) 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,
 - f) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy;
- 2) dopuszcza się:
- f) lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem,
 - g) lokalizację urządzeń wodnych,
 - h) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - i) lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych,
 - j) lokalizację parkingu.

§ 21.

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) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m², przy czym:
 - a) dla terenów MN4 – MN6, MN/U1 – MN/U7 dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 200 m²,
 - b) dla terenów MN1 – MN3 nie mniejszą niż 160 m²;
 - 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m, przy czym dla zabudowy szeregowej szerokość frontu nie mniejszą niż 7 m i dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą 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 wydzieleni pod infrastrukturę techniczną.
4. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów:
 - 1) MN1 – MN3 powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 160 m²;
 - 2) MN4 – MN6, MN/U1 – MN/U7 powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 500 m², przy czym dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 200 m²;
 - 3) U1 powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 500 m².
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojsć, dojazdów, infrastruktury technicznej.
6. Wydzielanie terenów pod drogi wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg.

§ 22.

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

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 23.

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: ZP1 – ZP6, KDL1, KDD1 – KDD5, IE1.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 25.

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

INSPEKTOR
Ochrony Danych
mgr Tomasz Kuśnierczak

KIEROWNIK BIURA
Tecik
Przewodnik

INSPEKTOR
Kate
mgr Katarzyna Wojtkowska

RADCA PRAWNY
Wigmed
Złotowski

Strona 13 z 16

DYREKTOR
WYDZIAŁU POLITYKI PRZESTRZENNEJ
mar inż. Jakub Tomalkiewicz

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXII/257/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Zębcowskiej. Na obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 i w jego okolicach.

Po podjęciu przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego ww. uchwały z dnia 30 kwietnia 2020 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) oraz w przepisach odrębnych, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 obszar planu wchodzi w skład: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenie symbolem „MN”), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (oznaczenie symbolem MN/U), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczenie symbolem „MW”) oraz terenów wód powierzchniowych w zieleni urządzonej (oznaczenie symbolem „WS/ZU”). 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 nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu umożliwi mieszkańcom wykorzystanie transportu zbiorowego jako jednego z podstawowych środków transportu.

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 element dokumentacji prac planistycznych.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.


PREZYDENT MIASTA
Beata Klimek



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO TERENU W REJONIE UL. ZĘBCOWSKIEJ

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

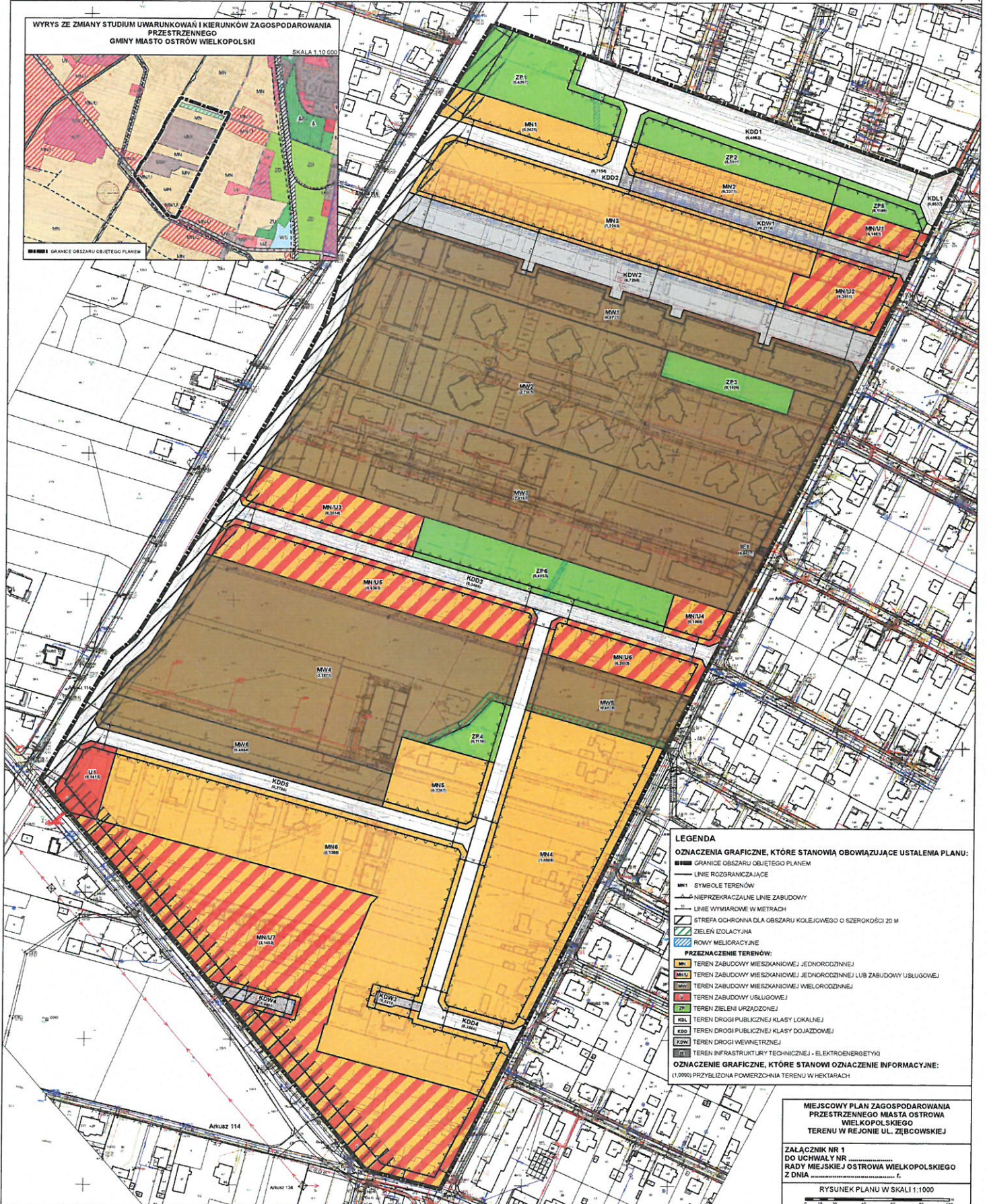


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTO OSTROW WIELKOPOLSKI

SKALA 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE, KTÓRE STANOWIĄ OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- MN1 SYMBOLY TERENÓW
- NIENAPRZECIĄGALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE WYMIAROWE W METRACH
- ▨ STREFA OCHRONNA DLA OBSZARU KOLEJOWEGO O SZEROKOŚCI 20 M
- ▨ ZIELEŃ IZOLACYJNA
- ▨ RÓWY MELIORACYJNE

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN1 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN2 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN3 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN4 TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP1 TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- MW TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- UT TEREN UŻYTKU

OZNACZENIE GRAFICZNE, KTÓRE STANOWI OZNACZENIE INFORMACYJNE:

(1,0000) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO TERENU W REJONIE UL. ZĘBCOWSKIEJ

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA F.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

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 13 lipca 2023 r. do 02 sierpnia 2023 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 16 sierpnia 2023 r. (ust. 1-6), złożone podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 02 listopada 2023 r. do 23 listopada 2023 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 08 grudnia 2023 r. (ust. 7-19), złożone podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 03 października 2024 r. do 24 października 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 07 listopada 2024 r. (ust. 20-31), nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego:

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;
 - 4) **uzasadnienie:** ustalony w planie miejscowym normatyw miejsc parkingowych na poziomie co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustalono normatyw miejsc parkingowych na takim samym poziomie.
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;

- 4) **uzasadnienie:** ustalony w planie miejscowym minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na takim samym poziomie.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** ustalony w planie miejscowym minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Obliczanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na podstawie lokalizacji linii zabudowy nie jest zgodne z jego definicją.
 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;
 - 4) **uzasadnienie:** ustalony w planie miejscowym normatyw miejsc parkingowych na poziomie co najmniej 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustalono normatyw miejsc parkingowych na takim samym poziomie.
 5. **Uwaga złożona przez:** osobę prawną;
 - 1) **teren, którego dotyczy uwaga:** teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD2 na odcinku prostym do torów kolejowych i łączącym się z ul. Budowlanych;
 - 2) **treść uwagi:** wnosimy o ponowne przeanalizowanie przebiegu i szerokości terenu przeznaczonego pod projektowaną drogę publiczną dojazdową „KDD2” na odcinku terenów należących m.in. do naszej spółki.

- 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej symbolem KDD2 umożliwi obsługę komunikacyjną terenów objętych przedmiotowym planem od ulicy Długiej oraz ulicy Budowlanych, co pozwoli na częściowe odciążenie ulicy Zębcowskiej. Ponadto, przebieg drogi nie koliduje z istniejącą zabudową.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** teren działki nr 4/1 obręb 0101 pełni w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego funkcję terenu wód powierzchniowych w zieleni urządzonej (symbol WS/ZU), na którym zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębcowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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 wydzieleniu działek pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** zgłoszona uwaga dotyczy przepisów w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalenie parametru szerokości frontu działki, która powstanie w wyniku scalenia i podziału jest obligatoryjne.

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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom

- przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
 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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej. Ponadto, na działce nr 19/2 obręb 0114 nie przewidziano lokalizacji drogi wewnętrznej o symbolu KDW3.
 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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
 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. Zębcowskiej 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;
 - 4) **uzasadnienie:** teren oznaczony w planie symbolem ZP2 pełni w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego funkcję terenu wód powierzchniowych w zieleni urządzonej (symbol WS/ZU), na którym zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD5 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** ustalenie dla ww. działki przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębcowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom

- przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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 Zębrowskiej i zgodna z ustaleniami obowiązującego studium. Przebieg drogi KDD4 w znaczący sposób zmniejsza możliwość zainwestowania naszej nieruchomości, w związku z czym wnosimy o zmianę jej przebiegu – poza granice działki 19/6.
 - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4 nie ogranicza możliwości zainwestowania ww. działki. Ustalone przeznaczenie przedmiotowego terenu dopuszcza możliwość realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ponadto, projektowana droga o symbolu KDD4 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenem przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny poprzez częściowe odciążenie ul. Zębrowskiej oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** wyznaczenie na rysunku planu strefy ochronnej dla obszaru kolejowego wzdłuż ul. Długiej wynika z otrzymanego uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, który wymagał wyznaczenia tej strefy. Uzgodnienie jest wiążące dla organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Długiej w odległości 10,0 m wynika z otrzymanego uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. Uzgodnienie jest wiążące dla organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** zgodnie z § 13 teren oznaczony symbolem MN/U1 – MN/U7 jest już przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Tym samym, na ww. terenie będzie można lokalizować zarówno budynki mieszkalne, jak i budynki usługowe lub mieszkalno-usługowe.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** uszczelnienie zapisów w planie miejscowym dotyczących lokalizacji określonej liczby budynków o poszczególnych funkcjach na działce budowlanej ma na celu zachowanie ładu przestrzennego. Ponadto, brak takich zapisów doprowadziłby do niekontrolowanego powstawania zabudowy, która mogłaby powodować uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD5 pozwoli na zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej terenom przeznaczonym pod zabudowę, usprawni istniejący układ komunikacyjny oraz pozwoli na rozwój infrastruktury technicznej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** ustalenie dla ww. działki przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** ustalony w planie miejscowym normatyw miejsc parkingowych na poziomie co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustalono normatyw miejsc parkingowych na takim samym poziomie. Wyznaczony pas zieleni izolacyjnej stanowi bufor pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu oraz od istniejącego rowu melioracyjnego przebiegającego po granicy terenu zieleni urządzonej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** część działek, których dotyczy uwaga jest własnością Gminy Miasto Ostrowo Wielkopolski. Miejscowy plan w części tekstowej już umożliwia na tym terenie realizację zbiorników retencyjnych, obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej.
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;
 - 4) **uzasadnienie:** ze względu na ukształtowanie przedmiotowego terenu oraz przebiegający przez niego rów melioracyjny, jest on zalewany w czasie opadów atmosferycznych. Tym samym, dopuszczenie na ww. terenie realizacji wnioskowanej zabudowy mogłoby skutkować przyszłymi postępowaniami odszkodowawczymi. Co więcej, określone przeznaczenie zwiększa powierzchnię biologicznie czynną w obszarze objętym zakresem opracowania.

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, stanowiąc 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.