

URZĄD MIEJSKI
w Ostrowie Wielkopolskim
39638
11.10.2024
Za: podpis
DEPARTAMENT OŚWIATY, KULTURY I REKREACJI

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- #### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

☐ tak x nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....zawarto w załączniku nr 1.....

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	plan ogólny Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski	301701 1.00 85.10/8. 301701 1.00 85.11/1	X tak <input type="checkbox"/> nie	Zawarto w załączniku nr 1.

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	plan ogólny Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski	301701 1.00 85.10/8. 301701 1.00 85.11/1	X tak <input type="checkbox"/> nie	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN	60%	15 m	10 %

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę x Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

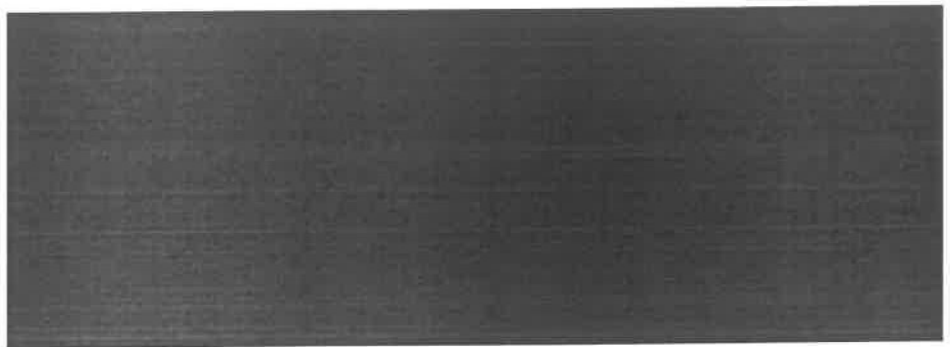
9. ZAŁĄCZNIKI

- X Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- X Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- X (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
załącznik nr 1 - szczegółowa treść wniosku do planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, załącznik nr 2 - odpis KRS Spółki.

Warszawa, dnia 7 października 2024 r.

**Prezydent Miasta Ostrowa Wielkopolskiego
Urząd Miejski w Ostrowie Wielkopolskim
Al. Powstańców Wielkopolskich 18
63-400 Ostrów Wielkopolski**

Wnioskodawca:



ZAŁĄCZNIK NR 1

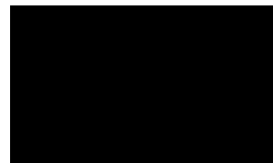
**SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO
OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

dla działek:

301701_1.0085.10/8, 301701_1.0085.11/1

Nawiązując do treści wniosku do planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w zakresie ww. działek, na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w załączeniu, wnoszę o:

- 1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej
 - a) strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód; lub
 - b) strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o:



- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- c) strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- d) strefy SU – strefa usługowa o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- e) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- f) strefy SP – strefa gospodarcza o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- g) strefy SI – strefa infrastrukturalna o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- h) ewentualnie strefa SN – strefa zieleni i rekreacji o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług handlu detalicznego, lub
- 2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 60%;

- 3) ustalenia, że wszystkie działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Na działkach objętych wnioskiem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/198/2003 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 2 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego obszaru w rejonie ulicy Strzeleckiej (dalej: „Mpzp”). W Mpzp teren oznaczony jest symbolem UM (tereny usług i zabudowy mieszkaniowej). Działki objęte wnioskiem zabudowane są obiektem handlowo-usługowym LIDL.

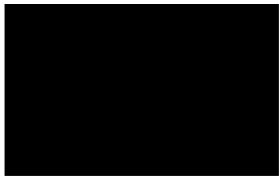
Ad. 1)

Ostrów Wielkopolski to średniej wielkości miasto w województwie wielkopolskim, liczące około 70 tysięcy mieszkańców. Jego historia sięga XIII wieku, a prawa miejskie uzyskał w 1404 roku. Ostrów jest ważnym ośrodkiem przemysłowym, zwłaszcza w branżach metalurgicznej, maszynowej i motoryzacyjnej. Położony około 100 km od Poznania, rozwija się również jako centrum handlowe i edukacyjne. Stanowi siedzibę władz Miasta, a także powiatu ostrowskiego.

LIDL, jako popularna sieć sklepów, wpływa na wzrost zadowolenia mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego, oferując szeroki asortyment produktów w atrakcyjnych cenach. Dzięki temu lokalni mieszkańcy mają dostęp do wysokiej jakości artykułów spożywczych, świeżych warzyw, owoców oraz produktów ekologicznych, co sprzyja podnoszeniu standardów życia. Regularne promocje i akcje lojalnościowe, takie jak obniżki cen czy zbieranie punktów na produkty, dodatkowo przyciągają klientów, co pozytywnie wpływa na ich codzienny budżet.

Obecność Lidla to także wzrost liczby miejsc pracy, co ma bezpośredni wpływ na lokalny rynek zatrudnienia. Dzięki temu wielu mieszkańców Ostrowa zyskuje stabilne zatrudnienie, co wpływa na ich poczucie bezpieczeństwa ekonomicznego. Dodatkowo, market angażuje się w różne inicjatywy prospołeczne, promując lokalne produkty i organizując akcje społeczne, co buduje pozytywne relacje z mieszkańcami oraz wspiera lokalne przedsiębiorstwa.


W ocenie autorów projektu ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej. Jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Studium uznawane jest ponadto za dokument zbyt rozbudowany oraz cechujący się dużą niespójnością w zakresie przyjmowanego stopnia szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii, układu tekstu, co stanowi istotną barierę na drodze do integracji informacji o ustaleniach tego dokumentu na poziomie kraju. Analiza studiów w kontekście możliwości



inwestycyjnych wymaga indywidualnego podejścia do każdego dokumentu, przez co są to opracowania nieprzyjazne dla przeciętnego odbiorcy. W miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwięzłej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównywalnie łatwiejsze niż w studium.

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, dalej: „Rozporządzenie”). W myśl § 2 ust. 2 Rozporządzenia w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. O ile zatem każda strefa planistyczna będzie obligatoryjnie obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego, tak gminom pozostawiono do wyboru, czy dana strefa będzie także określać tereny w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Określając zatem profil funkcjonalny stref planistycznych, należy mieć na szczególnej uwadze to, czy dana strefa planistyczna obejmująca wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy będzie w pełni zgodna z zastanym stanem faktycznym oraz ładem planistycznym.

Również z punktu widzenia prawnego przepis art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp wprowadza zasadę, że ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zasada ta powinna mieć kluczowe znaczenie przy ustalaniu treści planu ogólnego. Takie unormowanie ma charakter materialnoprawny, ustalający w stanowczy sposób, że całokształt zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy musi być ukierunkowany na cele naczelne, to jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 Upzp, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowią będą harmonijną całość.



Celem przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym jest między innymi uwzględnianie przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni. Nie może być wątpliwości, że umożliwienie realizacji obiektów LIDL na terenie objętym wnioskiem stanowić będzie odzwierciedlenie powyższych wartości z jednoczesnym uwzględnieniem interesów mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego, którym obiekty LIDL ułatwiają codzienne funkcjonowanie.

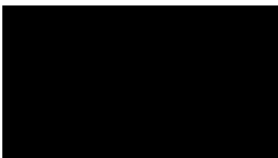
Obecne zagospodarowanie działek objętych wnioskiem jest w pełni funkcjonalne oraz nie powoduje konfliktów przestrzennych. Dodatkowo wskazać należy, że wyznaczenie jednej z wnioskowanych stref planistycznych pozwoli Wnioskodawcy wciąż się rozwijać w zrównoważony sposób.

Ad. 2)

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz stworzenie obiektu budowlanego, mogącego w pełni realizować swą handlowo-usługową funkcję. Jednocześnie należy zapewnić kontynuację znajdującej się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia *w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy*. Mppz dla terenu objętego wnioskiem ustala niniejszy wskaźnik na poziomie 10 %.

Ustalenie określonego progu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w każdej strefie stanowi narzędzie do zwiększania odporności i adaptacji miast do zmian klimatu oraz służy kreowaniu bardziej przyjaznej do życia przestrzeni. Często podnoszonym problemem w związku z realizacją nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przestrzeni publicznych, jest tzw. „betonoza”, czyli nadmierne zasklepienie gruntów sztucznymi powierzchniami. W związku z tym zjawiskiem tworzy się szereg sprzężeń zwrotnych, negatywnie oddziałujących na warunki topoklimatyczne i ogólne warunki życiowe w miastach. Bardzo ograniczone możliwości naturalnego retencjonowania wód opadowych krótkoterminowo prowadzą do eskalacji skutków gwałtownych opadów. W dłuższej perspektywie przyspieszony odpływ wód powoduje zmniejszanie się zasobów wodnych w zlewniach i potęgowanie skali występujących susz. Ograniczenie zieleni miejskiej prowadzi do podniesienia się średnich temperatur w centrach miast, czyli tzw. miejskich wysp ciepła. Zagospodarowanie zielenią wysoką znacząco poprawia warunki topoklimatyczne, szczególnie odczuwalne w dni upalne. Potwierdzoną właściwość łagodzenia wpływu wysokich temperatur powietrza wykazano już nawet w przypadku zagospodarowania przestrzeni w postaci trawników.

Określenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie umożliwi prawidłowy rozwój obszarów objętych wnioskowanymi strefami planistycznymi. Należy także mieć na uwadze, że obiekty



handlowo-usługowe będą wymagać odpowiedniego wskaźnika powierzchni zabudowy, tak aby korzystanie z usług realizowanych w ww. obiektach było w pełni komfortowe dla mieszkańców.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m dla każdej Działki jest całkowicie uzasadnione panującym w otoczeniu ładem przestrzennym.

Ad. 3)

Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jeden z fakultatywnych elementów planu ogólnego. Jednak od jego wyznaczenia zależy, czy na terenie gminy będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli gmina nie zdecyduje się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy to tym samym zablokuje procedurę ustalania warunków zabudowy z drodze decyzji.

W ocenie Wnioskodawcy objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy jak największego obszaru Miasta Ostrów Wielkopolski jest zasadne. Objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy całego wnioskowanego terenu spowoduje, że możliwość jego zagospodarowania będzie istniała zawsze.

Cały teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Działki objęte wnioskiem znajdują się w zgrupowaniu co najmniej 5 budynków, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki tworzące zgrupowanie to głównie budynki mieszkalne, a także usługowe, więc możliwe do uwzględnienia według Klasyfikacji Środków Trwałych.