

UZASADNIENIE

Uchwałą nr XVII/180/2025 z dnia 24 września 2025 r. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ulicami Kaliską i Sendlerowej.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kaliską a ul. Nowa Krępa – część A, przyjęty uchwałą nr LXVIII/748/2024 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrowie Wielkopolskim, po analizie przedłożonej dokumentacji, uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Kaliską i Sendlerowej.

W uzasadnieniu wskazano, że projektowany plan stanowi niewielką modyfikację obowiązującego dokumentu oraz nie powoduje znaczących oddziaływań na środowisko. W szczególności wykazano, że jego ustalenia nie dotyczą obszarów objętych formami ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000 oraz nie wiążą się z ryzykiem wystąpienia znaczących oddziaływań na środowisko. W związku z powyższym spełnione zostały warunki określone w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), umożliwiające odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego uchwały Nr XVII/180/2025 dnia 24 września 2025 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 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p. oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ww. ustawy 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;
- rozstrzygnięto kwestię konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrowie Wielkopolskim uzgodnili odstąpienie od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego prognoza ta nie była wymagana;
- wystąpiono o wskazane w u.p.z.p. uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 u.p.z.p. o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu;
- przeprowadzono konsultacje społeczne;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 u.p.z.p. sporządzono załącznik nr 3 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.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 u.p.z.p.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski obszar planu wchodzi w skład: terenów zabudowy usługowej – obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (oznaczenie symbolem „UH”). Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy, w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej w obszarze planu oraz w jego okolicach, pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

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 uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania w ramach obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

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, szczególnych 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 u.p.z.p., dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

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

Znajdujące się w 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.

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o konsultacjach społecznych i udostępnieniu projektu planu do publicznego wglądu.

W ramach procedury sporządzania planu przeprowadzono konsultacje społeczne, zgodnie z art. 8h-8j oraz art. 17 pkt 11 i 13 u.p.z.p. Konsultacje odbyły się w następujących formach:

–zbierania uwag w terminie od do,

–spotkania otwartego w dniu w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim

–dyżurów projektanta w dniu oraz w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim

W wyniku przeprowadzonych konsultacji nie zgłoszono żadnych uwag ani wniosków dotyczących projektu zmiany planu.

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. 8h ust. 1 oraz art. 17 u.p.z.p. Pełna dokumentacja 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 u.p.z.p., tj. obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p.

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 u.p.z.p. 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

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 u.p.z.p. dokonano analizy wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Analiza ta stanowiła element ważenia interesu publicznego i prywatnego, o którym mowa w art. 1 ust. 3 u.p.z.p.

1. Strona wydatkowa: Analiza po stronie wydatkowej budżetu gminy wykazała, że uchwalenie planu nie generuje bezpośrednich, nowych kosztów inwestycyjnych po stronie Gminy. Tereny komunikacyjne objęte planem, tj. drogi zbiorcze (KDZ) są drogami istniejącymi. W związku z powyższym, nie przewiduje się nowych wydatków inwestycyjnych związanych z budową ww. infrastruktury. Ewentualne przyszłe koszty po stronie budżetu

gminy będą miały charakter wyłącznie utrzymaniowy lub modernizacyjny, realizowany w ramach bieżącego zarządu drogami.

2. Strona dochodowa: Uchwalenie planu może mieć pośredni wpływ na budżet gminy.

Dochody trwałe: Modyfikacja wskaźników zagospodarowania terenu względem ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania, ma na celu dostosowanie zapisów planu do aktualnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz potrzeb inwestycyjnych. Ustalenia te mogą sprzyjać efektywniejszemu zagospodarowaniu terenów objętych planem, co w przypadku realizacji inwestycji zgodnych z jego ustaleniami, może przełożyć się na wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Dochody jednorazowe: Ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. w wysokości 30%. Stanowi to potencjalne, jednorazowe źródło dochodu dla gminy w przypadku zbycia nieruchomości, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu.

Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazała, że przewidywane, długoterminowe korzyści finansowe dla budżetu gminy, wynikające ze wzrostu bazy podatkowej, w pełni uzasadniają podjęcie niniejszej uchwały, zwłaszcza w kontekście braku konieczności ponoszenia przez gminę nowych wydatków inwestycyjnych na infrastrukturę drogową.

Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy również zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Biorąc pod uwagę całokształt przedstawionej argumentacji oraz przeprowadzonych analiz, należy stwierdzić, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sposób wyczerpujący realizuje wymogi art. 15 ust. 1 u.p.z.p.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.