

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Sadową i Południową.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p., Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy Ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Sadową i Południową, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że jest zgodny z planem ogólnym Gminy Miasto Ostrow Wielkopolski, przyjętym uchwałą Nr XXVIII/284/2026 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2026 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek garażowy albo gospodarczy albo garażowo-gospodarczy;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) „tablicy reklamowej”, „urządzeniu reklamowym”, „szyldzie” - należy przez to rozumieć pojęcia „tablicy reklamowej”, „urządzenia reklamowego” i „szyldu” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu;
- 11) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3.

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) linie wymiarowe;
- 6) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 8) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 9) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§ 4.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**;
- 2) teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości do pokrycia dachów stromych budynków na terenie **1MN-U**;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację szyldów w następujących formach:
- na terenie **1MN-U** - na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 5,0 m² na elewacji oraz 2,0 m² na ogrodzeniu lub jednego szyldu wolnostojącego na działce budowlanej, o powierzchni ekspozycji szyldu nie większej niż 2,0 m² i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6,0 m, lokalizowanego wyłącznie w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg,
 - na terenie **1U-P** - dowolne, przy czym powierzchnia ekspozycji szyldu wolnostojącego nie może być większa niż 10,0 m², a wysokość jego górnej krawędzi nie większa niż 10,0 m,
- b) lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach,
- c) lokalizację tablic informacyjnych na wszystkich terenach, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
 - c) na terenie **1MN-U** lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - d) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz z wyjątkiem terenu **1U-P**,
 - f) na terenie **1MN-U** lokalizacji budynków usługowych i pomocniczych wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **1MN-U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę rowów i urządzeń melioracji szczegółowej;
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie oraz z wyjątkiem terenu **1U-P**,
 - b) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, 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 ich występowania na obszarze objętym planem.

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego,
- b) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku pomocniczego,
- c) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
- d) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8,
- e) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- g) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego: nie więcej niż 60 m²,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- i) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10,0 m przy dachu stromym lub 8,0 m przy dachu płaskim i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków pomocniczych: 7,0 m przy dachu stromym lub 4,50 m przy dachu płaskim,
- j) geometrię dachów: płaskie lub strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń pomocniczych), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych do obszaru planu,
- m) zapewnienie, w granicach działki budowlanej, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w pomieszczeniu lub budynku pomocniczym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte

- 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
- n) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6 00 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit b, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w pkt 1 lit. m, wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu,
 - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
 - d) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
 - e) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się:
- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) lokalizacji usług w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych, zakładów pogrzebowych, krematoryjnych, ślusarskich, hodowli zwierząt,
 - c) lokalizacji wiat,
 - d) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U-P**:

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, wiat,
- b) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 4,2,
- c) maksymalną intensywność zabudowy: 4,9,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż 100,0 m,
- g) geometrię dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i kącie nachylenia połaci,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych do obszaru planu, w tym poprzez dojazdy w ramach terenów,
- j) zapewnienie, w granicach działki budowlanej, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach produkcyjnych oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej magazynów lub składów, przy czym w przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba tych miejsc,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b oraz z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojazdów i dojazdów,
- b) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w pkt 1 lit. j, wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu,
- c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych

budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,

- d) lokalizację kondygnacji podziemnych, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej,
- e) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

3) zakazuje się:

- a) rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, rekreacją i wypoczynkiem, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, zakładów pogrzebowych, krematoryjnych,
- c) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski”, ważnej do dnia 23.09.2046 r.

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 10 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń

i podziałów nieruchomości.

§ 13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 5) w przypadku przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych na doziemne, należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów strefy ochronne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) prowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, miejsc parkingowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych),
 - b) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - c) 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,
 - d) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub

- z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
 - b) wykonywanie w granicach obszaru objętego planem robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach,
 - d) lokalizację urządzeń wodnych na wszystkich terenach,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a– b oraz § 5 pkt 3 lit. a-c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 16.

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%.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 18.

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

UZASADNIENIE

Uchwałą nr XVI/170/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu położonego pomiędzy ulicami Sadową i Południową.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Kamiennej, przyjęty uchwałą nr LXII/678/2023 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zasadność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z potrzeby określenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ustaleniami obowiązującego planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/284/2026 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2026 r.

Ustalenia planu uwzględniają istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne występujące zarówno w granicach obszaru planu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto, w planie dokonano korekty rozwiązań komunikacyjnych ustalonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, w celu ich dostosowania do aktualnego stanu faktycznego i prawnego oraz obecnych potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej tego obszaru.

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. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu 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 Sadową i Południową.

W uzasadnieniu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu wskazał, że ustalenia planu stanowią niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie wybranych parametrów zabudowy, bez zmiany przeznaczenia terenów. Wskazano również, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na środowisko, w tym na obszary objęte formami ochrony przyrody, ani nie wiąże się z ryzykiem oddziaływań transgranicznych.

W związku z powyższym spełnione zostały przesłanki, o których mowa 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 odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po podjęciu przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego uchwały Nr XVI/170/2025 z dnia 27 sierpnia 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) zwanej dalej u.p.z.p. oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 u.p.z.p. 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 odstępianie od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego prognoza ta nie była wymagana;
- wystąpiono o wskazane w ustawie 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.

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

Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego gminy teren objęty przedmiotowym planem miejscowym położony jest częściowo w strefie infrastrukturalnej oraz częściowo w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W strefie infrastrukturalnej jako profil podstawowy wskazano: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji oraz teren ogrodów działkowych, natomiast jako profil dodatkowy dopuszczono: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód. Dla tej strefy ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako profil podstawowy wskazano: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej, a jako profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód. Dla tej strefy określono następujące parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy w zakresie przeznaczenia terenów oraz dopuszczalnych wskaźników zagospodarowania.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy zostały zróżnicowane w zależności od przeznaczenia terenów. Dla terenów U-P określono parametry umożliwiające realizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną oraz infrastrukturą techniczną i energetyczną, w tym dopuszczalną wysokość zabudowy wynikającą ze specyfiki tego rodzaju inwestycji. Jednocześnie dla terenów MN-U zachowano parametry i wskaźniki zabudowy nawiązujące do dotychczasowych ustaleń planistycznych oraz charakteru istniejącej zabudowy. Tak przyjęte ustalenia planu pozwalają na uznanie, że w jego rozwiązaniach uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem.

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 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 planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski. Ponadto, z mocy przepisów 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).

Przyległa do tego obszaru droga publiczna uzbrojona jest 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-j, art. 17 pkt 11 i 13 u.p.z.p. Konsultacje odbyły się w następujących formach:

- zbierania uwag w terminie od do ,*
- punktu konsultacyjnego w dniu oraz w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim,*
- spotkania otwartego w dniu w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim.*

W wyniku przeprowadzonych konsultacji zgłoszono/nie zgłoszono żadnych uwag ani wniosków dotyczących projektu 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. 17 u.p.z.p. 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 u.p.z.p.: 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 planu miejscowego oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrow Wielkopolski w latach 2018-2023” (uchwała nr LXVII/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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generuje bezpośrednich, nowych kosztów inwestycyjnych po stronie gminy. Ustalenia planu nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ani komunikacyjnej, które należałyby do zadań własnych gminy. Ewentualne przyszłe wydatki po stronie budżetu gminy mogą mieć charakter

wyłącznie utrzymaniowy lub modernizacyjny i będą realizowane w ramach bieżącego zarządu mieniem komunalnym.

2. Strona dochodowa

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może mieć pośredni, pozytywny wpływ na budżet gminy. Określenie przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, w szczególności dla terenów usługowo-produkcyjnych (U-P), stwarza warunki do realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, co w dłuższej perspektywie może przełożyć się na wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Ponadto w planie ustalono stawkę procentową opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. w wysokości 30%, stanowiącą potencjalne jednorazowe źródło dochodu gminy w przypadku zbycia nieruchomości, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu.

Przeprowadzona analiza 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, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.