

## UCHWAŁA Nr XXXVIII/362/2018

### Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

z dnia 30 lipca 2018 r.

*w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm./ oraz art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm./ uchwała się, co następuje:

§1. Na podstawie analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiącej załącznik do uchwały uznaje się:

- 1) za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały;
- 2) za aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

  
Piotr Śniegowski

## UZASADNIENIE

Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. stwierdza, że „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i w art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

Zgodnie z powyższym została sporządzona ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski, która uzyskała pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.

  
WÓJT  
Piotr Kłoszczyk

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXXVIII/362/2018  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia 30 lipca 2018 r.

**Ocena aktualności Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Ostrów Wielkopolski oraz miejscowych  
planów zagospodarowania przestrzennego**

**SPIS TREŚCI**

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania	3
1.2	Cel opracowania	3
1.3	Metoda opracowania	3
2.	Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	3
2.1	Status prawny planu miejscowego	3
2.2	Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego oraz korzyści płynące z posiadania planów miejscowych.	4
2.3	Procedura sporządzania planu miejscowego	4
2.4	Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych	4
3.	Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski	8
3.1	Status prawny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
3.2	Procedura sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
3.3	Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
4.	Ocena zmian w zagospodarowaniu obszarów pozbawionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	9
5.	Wnioski dotyczące sporządzania planów miejscowych zebrane przez gminę	10
6.	Podsumowanie	10

## **1. Wprowadzenie**

### **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. stwierdza, że „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i w art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

W związku z powyższym Wójt powinien dokonać analizy zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej w celu podjęcia przez Radę Gminy uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni w ostatnim czasie (podczas kadencji rady) oraz na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych.

### **1.2. Cel opracowania**

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy w czasie ostatniej kadencji rady oraz ocena dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

### **1.3. Metoda opracowania**

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz oczekiwanych przez mieszkańców procesów zmiany zagospodarowania.

Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o wnioski oraz uwagi złożone do procedowanego w ostatnim czasie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podjęto próbę spojrzenia w nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowego planu. Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności planów miejscowych oraz określono obszary wymagające działań planistycznych.

## **2. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski**

### **2.1. Status prawny planu miejscowego**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem



prawa miejscowego, co oznacza że należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa.

## **2.2. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego oraz korzyści z posiadania planów miejscowych**

Wejście w życie uchwalonego planu miejscowego ma skutki prawne dla gminy, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości objętych tym planem. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu umożliwia wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujący plan. Nie ma potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie skraca czas przygotowania inwestycji .

## **2.3. Procedura sporządzania planu miejscowego**

Procedura uchwalenia oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego została określona w art. 16 – 26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

## **2.4. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych**

Na dzień sporządzenia niniejszego opracowania obowiązujące plany miejscowe pokrywają ok. 25 % powierzchni gminy.

Na terenie gminy jest 32 planów miejscowych – zgodnie z poniższym zestawieniem. Plany te zachowują ważność i są one podstawą procesów inwestycyjnych na obszarach, które obejmują.

### **PLANY MIEJSCOWE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBOWIĄZUJĄCE**

- **Uchwała Nr XL/328/2013** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów w gminie Ostrów Wielkopolski  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego poz. 7011 z dnia 06.12.2013 roku.)

- **Uchwała Nr XXXVIII/334/2009** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 grudnia 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – dla działek nr 48/4, 49, 50, 52, 58, 59/2, 60 i 61 położonych w obrębie geodezyjnym **KARSKI** oraz działek nr 398, 399, 400, 401, 402 położonych w obrębie geodezyjnym **CZEKANÓW**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego Nr 53, poz. 1210 z dnia 22.03.2010 roku.)

- **Uchwała nr XXI/312/2002** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 3 lipca 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi **CZEKANÓW**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 43, poz. 792 z dnia 19 marca 2003 roku)

- **Uchwała Nr X/82/2003** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 8 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi **DANISZYN, DZIAŁKA NR 698**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 77, poz. 1649 z dnia 28 maja 2004 roku)

- **Uchwała nr XXV/193/97** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – sołectwo **DANISZYN I MAZURY**  
(Dz.U. Województwa Kaliskiego nr 2, poz. 12 z dnia 11 lutego 1998 r.)
  
- **Uchwała nr V/28/99** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 12 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – wieś **FRANKLINÓW**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 48, poz. 1047 z dnia 5 lipca 1999 roku)
  
- **Uchwała nr XXIX/253/2006** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 2 marca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi **FRANKLINÓW**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego Nr 65, poz. 1656 z dnia 5 maja 2006 roku)
  
- **Uchwała nr XL/327/2013** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy południowo-wschodniej części miejscowości **GORZYCE WIELKIE** w gminie Ostrów Wielkopolski  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego poz. 7532 z dnia 31 grudnia 2013 roku)
  
- **Uchwała Nr XII/102/2003** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 19 grudnia 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla działek ewidencyjnych nr 108/2, 108/3, 108/5, 108/6, 108/8, 1241/15 we wsi **GORZYCE WIELKIE**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 77, poz. 1650 z dnia 28 maja 2004 roku)
  
- **Uchwała Nr XII/103/2003** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 19 grudnia 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla działek zlokalizowanych w rejonie ul. Piaskowej, Południowej i Spacerowej we wsi **GORZYCE WIELKIE**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 77, poz. 1651 z dnia 28 maja 2004 roku)
  
- **Uchwała Nr X/81/2003** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 8 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi **KAMIENICE NOWE**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 77, poz. 1648 z dnia 28 maja 2004 roku)
  
- **Uchwała Nr XXIX/236/98** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski – wieś **KWIATKÓW**  
(Dz.U. Województwa Kaliskiego nr 27, poz. 257 z dnia 4 listopada 1998 roku)
  
- **Uchwała nr XXII/235/2008** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 października 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – dla działek nr 337/21, 337/22, 337/23, 337/24, 337/25, 253, 255/9, 257/6, 258/2 położonych w obrębie geodezyjnym **LEWKÓW**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego Nr 12, poz. 220 z dnia 30 stycznia 2009 roku)



- **Uchwała Nr XXIX/237/98** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski – wieś **LEWKOWIEC**  
(Dz.U. Województwa Kaliskiego nr 27, poz. 258 z dnia 4 listopada 1998 roku)
  
- **Uchwała nr XL/329/2013** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 29 października 2013 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej w obrębie geodezyjnym **SADOWIE** w gminie Ostrów Wielkopolski  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego poz. 6824 z dnia 3 grudnia 2013 roku)
  
- **Uchwała Nr XXIX/241/98** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski – wieś **SOBÓTKA**  
(Dz.U. Województwa Kaliskiego nr 27, poz. 259 z dnia 4 listopada 1998 roku)
  
- **Uchwała nr V/29/99** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 12 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – wieś **SOBÓTKA**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 48, poz. 1048 z dnia 5 lipca 1999 roku)
  
- **Uchwała nr V/30/99** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 12 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski – wieś **TOPOLA MAŁA**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 48, poz. 1049 z dnia 5 lipca 1999 roku)
  
- **Uchwała nr XXII/193/2005** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski , z dnia 31 marca 2005 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dot. wsi **TOPOLA MAŁA**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego Nr 141 poz. 3888 z dnia 29 września 2005 roku)
  
- **Uchwała Nr XXXV/277/2013** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 marca 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we **wschodniej części WTÓREK** w gminie Ostrów Wielkopolski  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego, poz. 4196 z dnia 28 czerwca 2013 roku)
  
- **Uchwała nr XXI/313/2002** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 3 lipca 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi **WTÓREK**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego Nr 43, poz. 793 z dnia 19 marca 2003 roku)
  
- **Uchwała nr XXIV/216/2005** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski, z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski- dla działek nr 38/2, 40, 41, 42, 730, 741, 742, 743/1, 743/2, 743/3, 769 położonych w obrębie geodezyjnym **WYSOCKO WIELKIE**  
(Dz.U. Województwa Wielkopolskiego Nr 141 poz. 3889 z dnia 29 września 2005 roku)
  
- **Uchwała Nr X/80/2003** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 8 września 2003 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi **ZACHARZEW** (Dz.U. Województwa



Wielkopolskiego nr 77, poz. 1647 z dnia 28 maja 2004 roku)

- **Uchwała Nr XII/132/2000** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 9 lutego 2000 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski, w części dotyczącej rurociągu paliwowego Płock-Ostrów Wielkopolski, wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 23, poz. 246 z dnia 14 kwietnia 2000 roku)

- **Uchwała Nr XXII/225/2001** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 maja 2001 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski, w obrębie Lewkowiec, w części dotyczącej rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych z pompowni przy ul. Gdańskiej w Ostrowie Wlkp. do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 110, poz. 2091 z dnia 6 września 2001 roku)

- **Uchwała Nr XXII/229/2001** Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 30 maja 2001 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski, w obrębie Karski, w części dotyczącej rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych z pompowni przy ul. Gdańskiej w Ostrowie Wlkp. do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 110, poz. 2101 z dnia 6 września 2001 roku)

- Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej przebiegu rurociągu paliwowego DN 250 Ostrów Wielkopolski – Wrocław, **Uchwała nr 191/2008 z 13.06.2008 roku** (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego nr 119, poz. 2185 z 2008 roku)

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV przez tereny wsi Wysocko Wielkie, Smardowskie Olendry i Sadowie, **Uchwała Nr 288/2006 z dnia 28.06.2006 roku** (Dz.U. Województwa nr 136, poz. 3347 z 2006 roku)

- **Uchwała XLVI/400/2014 z dnia 2014-06-23** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w Gminie Ostrów Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 21.03.2016 r., poz. 2207)

- **Uchwała VIII/72/2015 z dnia 2015-09-24** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 25.11.2015 r., poz. 7165)

- **Uchwała XVIII/175/2016 z dnia 2016-09-29** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24, 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 19.10.2016 r., poz. 6178)

- **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Ostrów Wielkopolski - wieś Wysocko Wielkie - rejon ul. Południowej** Uchwała nr XVI/99/96 z dnia 30.04.1996 (Dz.U. Województwa Kaliskiego nr 27, poz. 259 z dnia 4 listopada 1998 roku)

## **PLANY MIEJSCOWE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE PRZEZ RADĘ GMINY OD 2014 r. DO 2018r.**

**Uchwała XLVI/400/2014 z dnia 2014-06-23** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w Gminie Ostrów Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 21.03.2016 r., poz. 2207)

**Uchwała VIII/72/2015 z dnia 2015-09-24** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 25.11.2015 r., poz. 7165)

**Uchwała XVIII/175/2016 z dnia 2016-09-29** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24, 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 19.10.2016 r., poz. 6178)

### ***PLANY MIEJSCOWE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TRAKCIE REALIZACJI***

<b>Lp.</b>	<b><i>Określenie zakresu i funkcji terenu (-ów) objętych planem.</i></b>
1.	Czekanów, działka nr 223/1 – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów wysokich technologii oraz tereny rolne.

### **3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski**

#### **3.1. Status prawny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego.

#### **3.2. Procedura sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Procedura uchwalenia oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została określona w art. 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

#### **3.3. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Gmina Ostrów Wielkopolski sporządziła wymagane ustawowo „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

Formalnym aktem, otwierającym prace nad obowiązującym obecnie Studium, była Uchwała Nr V/37/2015 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski. Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/268/2017 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 26 września 2017 roku o uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski.

Pierwotne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski uchwalone uchwałą XIII/156/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienione uchwałą XI/78/2011 roku z dnia 21 czerwca 2008 roku zostało opracowane w oparciu o przepis ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Studium wymagało aktualizacji z uwagi na zmiany wymagań dotyczących tego opracowania, które wprowadziła nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz zmianę szeregu uwarunkowań w przestrzeni miejskiej, w tym: zachodzące zmiany sytuacji społeczno - gospodarczej, ciągłe procesy przekształceń własnościowych, intensywne procesy inwestycyjne, szybkie zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zmiany w zaludnieniu, warunkach i jakości życia mieszkańców, stan wyposażenia w usługi, zmiany w przyjętych kierunkach rozwoju struktury przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, zobrazowane procesami inwestycyjnymi i sporządzonymi planami, nowe opracowania projektowe i studialne dotyczące obszaru województwa wielkopolskiego, nowe koncepcje przebiegów dróg.

Główna zmiana polegała na dopuszczeniu rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach dotychczas niezagospodarowanych. Potrzeba zróżnicowania oferty widoczna była również w odniesieniu do terenów usługowych i terenów aktywności gospodarczej. Zmiana studium uelastyczyła zapisy w wybranych rejonach gminy, tak, aby możliwe było ich zagospodarowanie na różne cele.

W celu przełamania monofunkcyjności niektórych obszarów gminy obecnie obowiązujące Studium dąży do tworzenia wielofunkcyjnych struktur przestrzennych, które ułatwiają codzienne funkcjonowanie poszczególnych zespołów urbanistycznych.

#### **4. Ocena zmian w zagospodarowaniu obszarów pozbawionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W latach 2014-2018 inwestycje na terenie gminy dla obszarów pozbawionych planów realizowane były na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

Na wyżej wymienionych obszarach inwestycje można praktycznie realizować wyłącznie przy spełnieniu wymogów ustawowych, wynikających z zasady tzw. dobrego sąsiedztwa, przy uwzględnieniu możliwości dostępu do dróg publicznych, istniejącego uzbrojenia, na gruntach niewymagających wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej, w zgodzie z przepisami szczególnymi, bądź na podstawie decyzji dla inwestycji celu publicznego.

Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego świadczy, że pokrycie planami miejscowymi nie jest wystarczające przy tak intensywnych działaniach inwestycyjnych.

Inwestycje realizowane na podstawie decyzji dotyczą głównie terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i nie powodują konieczności ponoszenia przez gminę nakładów na realizację dróg publicznych czy uzbrojenia, ale również terenów dotychczas niezurbanizowanych.

Rocznie przygotowanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu było: w 2014 – 285 decyzji, w roku 2015 – 265, w roku 2016 – 385, w roku 2017 – 412.



Przedmiotem decyzji jest przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (nowe budynki i rozbudowy istniejących) i budynki mieszkalno - usługowe (nowe budynki i rozbudowy istniejących).

Zwiększająca się z roku na rok ilość decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu świadczy o tym, że powierzchnia terenu gminy jest nie wystarczająco objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których uzyskiwane są decyzje o pozwoleniu na budowę.

## **5. Wnioski dotyczące sporządzania planów miejscowych zebrane przez gminę**

W okresie od 2014 r. do 2018 r. wpłynęło do Urzędu kilka wniosków dotyczących przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy lub zmiany istniejących planów. Ww. wnioski będą sukcesywnie uwzględniane o ile nie będą sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski. Należy zaznaczyć, że gmina nie ma obowiązku realizacji wszystkich wniosków o sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - ponieważ to gmina kształtuje politykę przestrzenną (studium i plany miejscowe) i przesądza w granicach przepisów prawa – w planach miejscowych o sposobach i zasadach zagospodarowywania i zabudowy terenów.

## **6. Podsumowanie**

Z przeprowadzonej analizy wynika, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski jest aktualne.

Wynikiem oceny oraz prac komisji architektoniczno-urbanistycznej wskazano, że powinno sporządzić się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Gorzyce Wielkie, Karski (Stary Staw) oraz częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania dla części terenu Franklinów.

Wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 2003 rokiem powinny być sukcesywnie aktualizowane. Plany zostały sporządzone pod rządami ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są obowiązuającym prawem miejscowym, jednakże nie spełniają wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

  
Piotr Śniegowski