

**Uchwała Nr ...../ 2023  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski  
z dnia .....2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie  
Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm. ), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. ) oraz uchwały nr XXXIII/331/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 czerwca 2021 r., uchwala się co następuje:

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ostrów Wielkopolski Nr XXVIII/268/2017 z dnia 26 września 2017 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w postaci elektronicznej – załącznik Nr 4.

**§ 2.** Ilekcć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ostrów Wielkopolski;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy kubaturowe zabudowy z wyłączeniem elementów zagospodarowania terenu, małej architektury, ogrodzeń, dojsć i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

**§ 3. 1** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **Dział II**

### **Przeznaczenie terenów**

- § 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- 1) teren usług i produkcji, oznaczone na rysunku symbolem: UP.

## **Dział III**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

## **Dział IV**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- § 6.** 1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Dział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 7. 1** Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje obszar stanowiska archeologicznego w obrębie którego jest położony cały obszar objęty planem.
2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.
3. Inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **Dział VI**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

## **Dział VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 9. 1** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki 22,0m;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
  - 3) minimalne powierzchnie działek 1000m<sup>2</sup>.

## **Dział VIII**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 10. 1.** Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Z uwagi na położenie w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw oraz magazynów produktów ropopochodnych.

## **Dział IX**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów oraz nie określa się terminu i sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Dział X**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§12.** 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że obszar objęty planem jest położony w całości w granicach strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego przyjętej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **Dział XI**

**Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

**§13.** Dla terenów usług i produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: handel;
- 3) maksymalną wysokość budynku III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maks. 45°;
- 4) maksymalną wysokość budynku 25,0m od poziomu terenu;
- 5) maksymalną wysokość budowli 25,0m od poziomu terenu;
- 6) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) min. powierzchnię biologicznie czynną na 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) lokalizację min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) lokalizację min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu lub składu;
- 11) lokalizację min. 1 miejsca postojowego na każde 75m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z produkcją;
- 12) realizację miejsc parkingowych w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 13) prawo realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m<sup>2</sup>;
- 14) prawo do realizacji dojazdów i niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### **Dział XII**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

**§14.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) dla terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 8) prawo realizacji zbiorników retencjonujących wodę deszczową w obrębie działki;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 10) możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków;
- 11) zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt;
- 12) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 13) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 14) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 15) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów,
- 16) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

### **Dział XIII**

#### **Ustalenia końcowe**

**§15.** Ustala się stawkę 5% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

**§16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

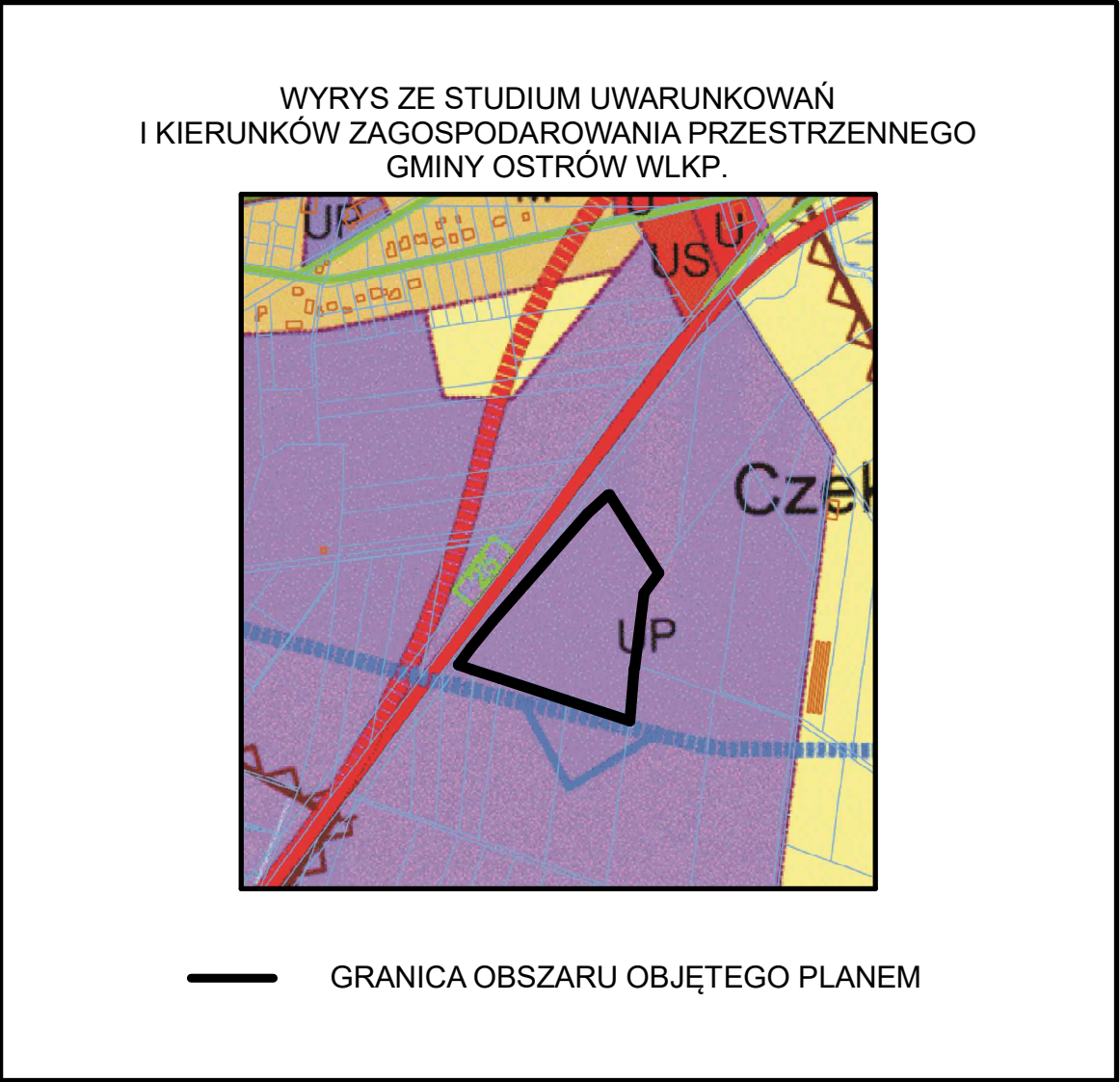
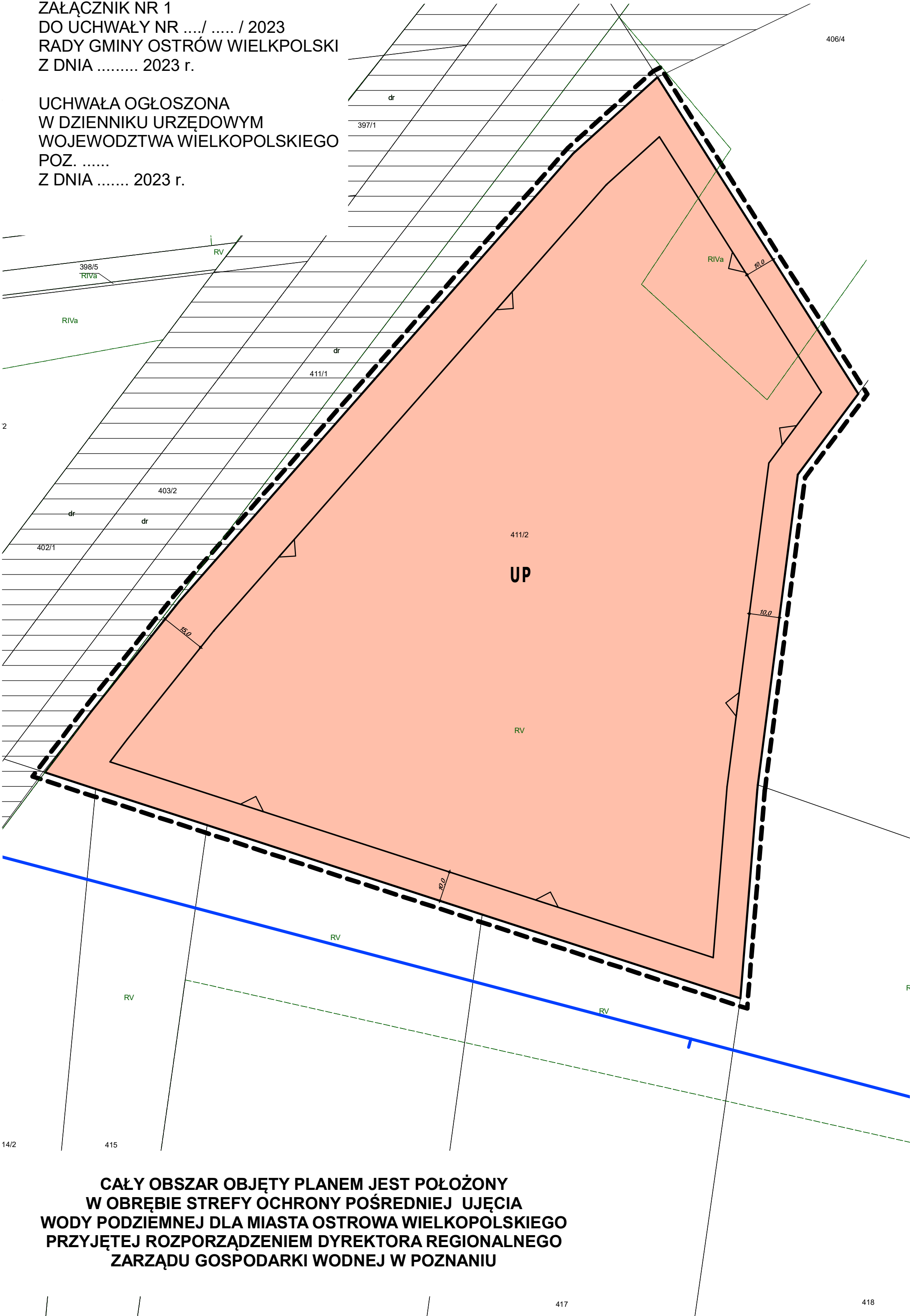
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PÓŁOŻONEGO  
W OBRĘBIE CZEKANÓW GMINA OSTRÓW WIELKOPOLSKI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .... / ..... / 2023  
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI  
Z DNIA ..... 2023 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWODZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ. ....  
Z DNIA ..... 2023 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UP
- TERENY USŁUG I PRODUKCJI
- WYMIAROWANIE W METRACH

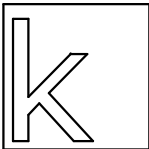
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZASIĘG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH ( GZWP )  
- ZBIORNIK NR 310 DOLINA KOPALNA RZĘKI OŁOBOK
- REZERWA TERENU POD WARIANTY KORYTARZA PLANOWANEJ DROGI KRAJOWEJ 25

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY  
W OBRĘBIE STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA  
WODY PODZIEMNEJ DLA MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO  
PRZYJĘTEJ ROZPORZĄDZENIEM DYREKTORA REGIONALNEGO  
ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ W POZNANIU

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAN

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (upr. urb. 1608)  
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN



październik 2023

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina**  
**Ostrów Wielkopolski**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**  
**należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami**  
**o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. ) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga, co następuje:

**§1.1** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski, wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Ostrów Wielkopolski, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Ostrów Wielkopolski i właściwego zakładu branżowego.

**§2.** Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Ostrów Wielkopolski;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

**Załącznik Nr 4**  
**do Uchwały Nr ...../.../2023**  
**Rady Gminy Ostrów Wielkopolski**  
**z dnia .... 2023r.**

**Załącznik4.gml**

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.



## UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2023  
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI  
z dnia .... 2023 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski,**

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXIII/331/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów gmina Ostrów Wielkopolski.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad koegzystencji istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i produkcyjnej względem istniejącej infrastruktury technicznej w oparciu o wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ostrów Wlkp. oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, prawo realizacji zbiorników retencjonujących wodę deszczową w obrębie działki, odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej, możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków, zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
  - 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
  - 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
  - 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
  - 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
    - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
    - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
    - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
  - 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
  - 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
  - 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących minimalizację uciążliwości ruchem związanym z obsługą terenów usługowo – produkcyjnych wobec istniejącej zabudowy związanej z funkcją mieszkalną.
  - 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.
- 2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ostrów Wielkopolski, stanowiącej załącznik do uchwały 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.

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego

„Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

W związku z tym, że fragment terenu objętego planem położony był w granicach jednego z wariantów rezerwy terenu pod korytarz planowanej drogi krajowej nr 25 zdecydowano o wyłączeniu z bieżącego opracowania tego fragmentu. Opracowanie uzupełniające dla tego fragmentu będzie możliwe dopiero po dokonaniu przez GDDKiA wyboru ostatecznego wariantu przebiegu drogi krajowej

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym Wójt Gminy Ostrów Wielkopolski godnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Ostrów Wielkopolski projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.