

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI
Z DNIA R.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski**

1. Opracowanie dotyczy dwóch terenów znajdujących się w obrębie Wysocko Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski.

Pierwszy z nich (Arkusz 1), obejmujący działki nr 35/2 i 35/4 położony jest po wschodniej stronie drogi ekspresowej S11, przy ulicy 700-lecia Wsi 9. Na wskazanym obszarze, głównie na działce nr 35/4, znajduje się już na chwilę obecną siedziba firmy Promo Polska Sp. z o.o. zajmująca się wynajmem podestów ruchomych, zwyżek i podnośników. Od strony południowej, za ulicą 700-lecia Wsi obszar graniczy z gruntami rolnymi, natomiast od strony wschodniej z terenami leśnymi i zadrzewionymi. Od strony północnej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Drugi teren (Arkusz 2) obejmujący swym zakresem działkę nr 6/4 położony jest przy południowej stronie ulicy Wylotowej. Na stan dzisiejszy, obszar jest niezagospodarowany, porośnięty roślinnością śródpolną i drzewami. Przez południową część obszaru przebiegają równoleżnikowo linie napowietrzne najwyższych napięć NN 400 kV relacji Pasikurovice - Ostrów oraz 2x400 kV relacji Ostrów - Rogowiec i Ostrów – Trębaczew. Od strony wschodniej, na głębokości około 100 m od drogi działka nr 6/4 sąsiaduje z zabudowaniami mieszkalnymi jednorodzinnymi, natomiast dalej po tej samej stronie rozpościera się teren składów zakładu produkcyjno – usługowego. Od południa wskazany obszar graniczy z gruntami rolnymi, a po zachodniej stronie znajduje się stare wyrobisko po terenie górniczym złóż piasku i żwirów. Po przeciwległej stronie ulicy Wylotowej występują grunty rolne i składy.

2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr IV/28/2024 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski.

Opracowywany obszar do czasu uchwalenia niniejszej zmiany jest objęty obowiązującym planem miejscowym zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/339/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 06 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Wysocko Wielkie, Nowe Kamienice (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 24 sierpnia 2021 r. poz. 6493). Zmiana planu dotyczy części obszarów dla których na chwilę w/w plan ustala: teren rolny (dla działki nr 6/4), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz tereny zieleni nieurządzonej (dla działek nr 35/4 i 35/2).

Przystąpienie do zmiany planu nastąpiło na wniosek właścicieli terenów/użytkowników. Na omawianych obszarach przewidziana jest lokalizacja nowych działalności gospodarczych lub rozwój już istniejących.

3. W planie ogólnym gminy Ostrów Wielkopolski przyjętego uchwałą nr .../.../... z dnia obszar objęty planem znajduje się w strefach produkcji – SP (30SP – dz. nr 35/4 i 35/2 oraz 33SP – dz. nr 6/4), dla których ustalono następujące profile: teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren produkcji oraz teren usług i teren zieleni naturalnej, jako profil dodatkowy. Przeznaczenie terenów mieści się w profilu funkcjonalnym przypisanych im stref planistycznych. Ustalone parametry zabudowy

dla wskazanych terenów również nie przekraczają minimalnych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej ani wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonych dla stref planistycznych obejmujących teren opracowania.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Ostrów Wielkopolski w końcowej procedurze tworzenia zmiany planu [stwierdzi](#), że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy Ostrów Wielkopolski.
 5. Projekt zmiany miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
 6. Do planu została sporządzona: „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski”,
 7. Stosownie do wymogów art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
 8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 16 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 16 listopada 2024 r.,
 - b) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko przekazany do opiniowania i uzgadniania
 - c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście o rozpoczęciu konsultacji społecznych nad projektem zmiany planu miejscowego w ustawowym terminie (tj. w dniach r. do r.) Konsultacje społeczne odbyły się w następujących formach:
 - zbieranie uwag w terminie od,
 - spotkanie otwarte w formie online, zapewniając jednocześnie transmisję obrazu i dźwięku oraz umożliwiając zadawanie pytań w formie zapisy tekstowego, które odbyło się dnia,
 - punkt konsultacyjny, który odbył się w dniu 18 grudnia 2025 r. od godz. 15.30 do 16.30.
- W trakcie trwania konsultacji społecznych projekt planu miejscowego udostępniono wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków na stronie BIP Urzędu Gminy.
- W ustalonym terminie/terminach wpłynęła uwaga
- d) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych - przedstawionego Radzie Gminy do uchwalenia.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji oraz jeden wniosek od osoby prywatnej. Postulaty zawarte w/w pismach zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i kształtowania krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określenie nadziemnej intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W planie uwzględniono potrzebę dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w planie uwzględniono układ istniejących dróg dojazdowych i lokalnych znajdujących poza granicami opracowania.

Na obszarze nie występują obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej, brak też zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

11. Obszar opracowania objęty jest audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku. Zgodnie z w/w dokumentem działki nr 6/4, 35/2 i 35/4 obręb Wysocko Wielkie nie znajdują się w granicach krajobrazów priorytetowych, ani w obszarach proponowanych do objęcia formą ochrony przyrody.
12. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Ostrów przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz ustalił niezbędny zakres planistyczny. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z niedawno uchwalonym dokumentem planistycznym – jakim jest plan ogólny.
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie

na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę usług i produkcji powinno dać wymierne korzyści w zakresie zwiększonego wpływu do budżetu z podatku od nieruchomości. Zasadność ekonomiczna jest uzasadniona.

14. Wójt Gminy Ostrów Wielkopolski, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Ostrów Wielkopolski projekt planu wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.
15. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wysocko Wielkie gmina Ostrów Wielkopolski z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych i umożliwi wskazany rozwój terenów. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na ujednolicenie zasad zabudowy i wprowadzenie jednolitej funkcji: terenu usług lub produkcji w nawiązaniu do sąsiedztwa jak również stanu istniejącego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.