

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

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów,
gmina Ostrów Wielkopolski**

1. Opracowanie dotyczy dz. nr 2 położonej w obrębie Świeligów, przy północnej granicy gminy Ostrów Wielkopolski. Na chwilę obecną na wskazanej działce w odległości ok. 30 m od drogi znajduje się zabudowa usługowa – dom weselny. Na obszarze opracowania, w jego centralno-południowej części, występuje również grunt leśny porośnięty drzewami iglasto-liściastymi. Przy południowej granicy działki natomiast występuje grunt rolny, na chwilę obecną użytkowany rolniczo. Teren otoczony jest od strony wschodniej, południowej i zachodniej polem uprawnym. Od strony północnej natomiast przebiega droga publiczna, położona już w sąsiedniej gminie Raszków. Po przeciwległej stronie drogi występuje teren zadrzewiony, leśny.
2. Stosownie do art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) zwanej dalej upizp Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzony został na podstawie uchwały nr .../.../2026 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski.
Opracowywany obszar, do czasu uchwalenia niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest objęty obowiązującym planem miejscowym zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/338/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 06 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Świeligów, Lamki – etap I (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 24 sierpnia 2021 r. poz. 6492). Zmiana planu dotyczy pojedynczej, wskazanej działki, dla której na chwilę obecną w/w plan ustala: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu oraz teren rolniczy. Głównym przedmiotem zmiany jest fragment działki przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową – nie dopuszczającą lokalizację wolnostojących budynków usługowych.
Przystąpienie do planu, jak i zgoda Radnych Gminy Ostrów Wlkp., nastąpiła na wniosek właściciela terenu za pośrednictwem Wójta Gminy, który złożony został dnia 11 sierpnia 2026 r – stosownie do art. 37ea ust. 1 upizp. Na omawianym obszarze przewidziana jest legalizacja nowo wybudowanego budynku usługowego – domu weselnego wraz z przyszłościową możliwością rozwoju i zmiany funkcji.
Stosownie do art. 37ea ust. 2 i 2a upizp projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje wyłącznie obszar inwestycji głównej. Realizacja inwestycji uzupełniającej, zgodnie z wstępną umową urbanistyczną z inwestorem a Wójtem Gminy Ostrów Wlkp. nastąpi na terenie objętym obowiązującym planem miejscowym (zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/338/2021 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 06 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Świeligów, Lamki – etap I) – na terenie Sali Wiejskiej w Świeligowie, Świeligów 14, dz. nr 126 obręb Świeligów – dla której wyznaczony został teren usług. Realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego tam planu.
3. W planie ogólnym gminy Ostrów Wielkopolski przyjętego uchwałą nr XXXV/273/2026 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 05 maja 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2026 r. poz. 3882) obszar objęty planem znajduje się od strony północnej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczonej symbolem 253SJ, dla której ustalono następujące profile podstawowe i dodatkowe: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji

indywidualnej. Od strony południowej obszaru opracowania natomiast wyznaczona jest strefa otwarta oznaczona symbolem 63SO, dla której ustalono następujące profile podstawowe i dodatkowe: teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy

Przeznaczenie terenów w projekcie planu mieści się w profilach funkcjonalnych przypisanych im stref planistycznych. Ustalone parametry zabudowy dla terenu MN-U również nie przekraczają minimalnego dopuszczonego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej ani wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy czy maksymalnego udziału powierzchni zabudowy określonego dla strefy planistycznej 253SJ. Tym samym stwierdza się zachowanie zgodności projektu planu z ustaleniami planu ogólnego.

4. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.
5. Do planu **zostanie** sporządzona: „Prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji zintegrowanego projektu planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski”.
6. 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 **uzyska** wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego 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, na stronie internetowej Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej UG, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 12 sierpnia 2026 r. o przekazaniu do Rady Gminy Ostrów Wielkopolski wniosku o przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny,
 - b) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy wniosek wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego i uzasadnieniem – w dniu 12 sierpnia 2026 r.,
 - c) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, założeniami umowy urbanistycznej, przekazany do opiniowania i uzgadniania oraz konsultacji społecznych - 2026 r.
 - d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o rozpoczęciu konsultacji społecznych nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego w ustawowym terminie (tj. w dniach r. do r.) Konsultacje społeczne, stosowanie do art. 37ec upizp ust. 5 odbędą się w formie zbierania uwag i potrważą 21 dni.
W ustalonym terminie/terminach wpłynęła uwaga
 - e) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, umową urbanistyczną, raportem z konsultacji społecznych - przedstawionego Radzie Gniny do uchwalenia.

Przeprowadzone procedury planistyczne będzie jawne i przejrzyste.

8. W trakcie sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, po uzyskaniu odpowiednich opinii i pozytywnych uzgodnień z instytucjami oraz po przeprowadzeniu konsultacji społecznych Wójt Gminy, stosownie do art. 37ec ust 2 pkt 7 zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną w formie aktu notarialnego, w nawiązaniu do założeń umowy określonej na wstępie z inwestorem. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
9. W trakcie sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji oraz ... wniosek od osób prywatnych. Postulaty zawarte w/w pismach zostały rozpatrzone i na etapie opracowywania projektu planu.
10. W trakcie sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu 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:

- 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 większości obszaru zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 działka nr 2 obręb Świeligów nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, ani w obszarach proponowanych do objęcia formą ochrony przyrody.
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową powinno dać wymierne korzyści w zakresie zwiększonego wpływu do budżetu z podatku od nieruchomości. Zasadność ekonomiczna jest

uzasadniona.

13. Wójt Gminy Ostrów Wielkopolski, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 9 upizp, przedstawił Radzie Gminy Ostrów Wielkopolski projekt planu wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.
14. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego na dz. nr 2 obręb Świeligów 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..
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.