

Projekt

z dnia 9 października 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

z dnia 13 października 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/310/2026 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy 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), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany " zintegrowany plan inwestycyjny dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski" w skali 1:1000 wraz z wyrysem z planu ogólnego gminy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ostrów Wielkopolski o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) zbiór danych przestrzennych planu stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość lokalizacji zabudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna nadziemna część budowli lub ściany budynku. Przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru - do 0,5 m; schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wykuszy, daszków nad wejściami, wiatrolapów - do 1,0 m;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – rozumie się przez to budynek, w której funkcja mieszkaniowa i usługowa występują łącznie w dowolnych proporcjach.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią ustalenia informacyjne.

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

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **1MN-U**;
- 2) teren lasu oznaczony symbolem **1L**,
- 3) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **1ZN**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych w tym naziemnych paneli fotowoltaicznych, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §9;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie zachowania, remontu, przebudowy budynku istniejącego w dniu uchwalenia planu.

§ 7. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, przy czym zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunkowo obcych (m.in. jesion pensylwański, dąb czerwony, bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski itp.);
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego;
- 6) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U tak jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - procedurze wynikającej z art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:

- 1) minimalną powierzchnię działki: nie mniejszą niż 800 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu w tym poprzez dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz usytuowania co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 10;
- 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, lub pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z zastrzeżeniem lit j) do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. k),
 - k) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych w tym z parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 1MW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem biometanowni, biogazowni i elektrowni wiatrowej,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się: do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych. Zakaz nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**:

1. ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,7,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego i budowli: nie wyżej niż 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garażowych, wiaty: nie wyżej niż 6,0 m;
- 7) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §10 ust. 1 pkt 3 i 4,
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1;

2. dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

- 1) teren lasu;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**:

1. ustala się:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 85%;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1;

2. Dopuszcza się:

- 1) użytkowanie rolnicze na obszarach stanowiących grunty orne;
- 2) lokalizację elementów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 0,1%.

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym zintegrowanym planem inwestycyjnym traci moc Uchwała 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 1 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 24 sierpnia 2021 r. poz. 6492).

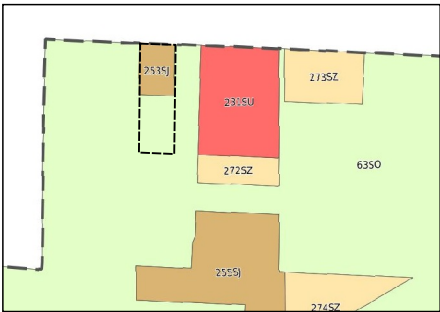
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Wielkopolski.

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

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
DLA DZIAŁKI NR 2, OBRĘB ŚWIELIGÓW,
GMINA OSTRÓW WIELKOPOLSKI

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
PROJEKT - 11.08.2026 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../2026
RADY GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI
Z DNIA 2026 R.



WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI -
UCHWAŁA NR XXXV/273/2026 RADY GMINY OSTRÓW WLKP.
Z DNIA 05 MAJA 2026 R. (DZ. URZ. WOJ.WLKP. Z 2026 POZ. 3882)
SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA



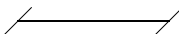
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPAODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



WYMIARY



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG



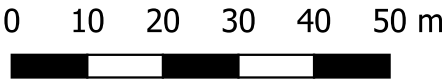
TEREN LASU



TEREN ZIELENI NATURALNEJ



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 - STREFA 6, PODKŁAD MAPY - STAROSTA OSTROWSKI
NR LICENCJI: GGO.6642.4437.2026_3017_CL1 Z DNIA 11.08.2026 R.



Załącznik nr 2 do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Ostrów Wielkopolski
z dnia 13 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym – zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Gminy Ostrów Wielkopolski rozstrzyga co następuje:

Uchwalenie przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego zagospodarowania dotyczy terenu prywatnego, w pełni uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Plan nie zakłada na jego obszarze wyznaczenie nowych terenów publicznych, w tym poszerzeń dróg gminnych ani nie wprowadza ich nowych przebiegów. Stąd nie przewiduje się obciążenia budżetu gminy obejmującego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .../.../...

Rady Gminy Ostrów Wielkopolski

z dnia 13 października 2026 r.

Zalacznik3.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 (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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 XXXIX/310/2026 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. W trakcie procedury odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 48 ust. 1, 1a i 2 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 2026 r., poz. 670 ze zm.). Uzyskano w tym zakresie stosowne uzgodnienie z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58 w/w ustawy. Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego na etapie konsultacji społecznych jak i opiniowania i uzgadniania była dołączona prognoza oddziaływania na środowisko. Jednakże w wyniku pisma od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 04.09.2026 r., który stwierdził konieczność wcześniejszego uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości tej prognozy, postanowiono wystąpić w trakcie trwania procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
6. Stosownie do wymogów art. 37ec ust. 2 pkt 4 w odniesieniu do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla dz. nr 2, obręb Świeligów, gmina Ostrów Wielkopolski uzyskał 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 13 sierpnia 2026 r. o przekazaniu do Rady Gminy Ostrów Wielkopolski wniosku o przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny,
 - b) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy wnioski wraz z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego i uzasadnieniem – w dniu 13 sierpnia 2026 r.,
 - c) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, założeniami umowy urbanistycznej, przekazany do opiniowania i uzgadniania oraz konsultacji społecznych – w dniu 24 sierpnia 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 od 26 sierpnia 2026 r. do 17 września 2026 r.) Konsultacje społeczne, stosownie do art. 37ec upizp ust. 5 odbyły się w formie zbierania uwag i potrwały 21 dni.
W ustalonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga
 - e) udostępniono na stronie BIP Urzędu Gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, informacją o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, umową urbanistyczną, raportem z konsultacji społecznych - przedstawionego Radzie Gminy do uchwalenia.

Przeprowadzone procedury planistyczne było 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 zawarł 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. 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 wziętego pod uwagę potrzebę dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, uwzględniając istniejący układ 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.

10. Gmina Ostrów Wielkopolski nie posiada na chwilę obecną oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wynikającej z art. 32 ustawy o planowaniu. Z uwagi na niedawne wejście w życie planu ogólnego gminy (maj 2026 r.) należy przyjąć, że ten dokument jest najbardziej aktualnym aktem planistycznym obejmującym analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, uwzględniający w miarę możliwości prawnych wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych również. Projekt zintegrowanego planu jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego, Strategią Rozwoju Gminy oraz uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania – ustalenia projektu planu są elastyczne, przyjmujące pełne spektrum ewentualnych potrzeb użytkowników opracowywanej przestrzeni.
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 zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.