

UCHWAŁA Nr LXVII/719/2023
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 20 grudnia 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego dla obszaru Śródmieścia.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

- § 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego dla obszaru Śródmieścia.
- § 2. Granice obszaru objętego sporządzeniem planu określone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. Traci moc uchwała nr LXII/677/2023 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Gimnazjalną a al. Powstańców Wielkopolskich.
- § 4. Traci moc uchwała nr XXXIX/445/2021 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy al. Słowackiego a ul. Torową w zakresie zgodnym z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.
- § 6. Dopuszcza się etapowe i częściowe uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.
- § 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
/.../
Jarosław Lisiecki

UZASADNIENIE

Obszar objęty uchwałą położony jest w centralnej części Ostrowa Wielkopolskiego, na terenie osiedla Śródmieście oraz części osiedla im. Powstańców Wielkopolskich, ograniczony ulicami: od północy al. Słowackiego, od południa ulicami Głogowską, Chopina i Kompały, od wschodu ul. Piłsudskiego i częściowo ul. Limanowskiego, natomiast od zachodu liniami kolejowymi nr 14, 272, 355. Granicę opracowania przedmiotowego planu stanowi teren o powierzchni około 120 ha, który został wskazany na załączniku graficznym. Wskazany obszar jest w części objęty ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała nr X/132/2003 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Raszkowskiej,
- Uchwała nr LII/700/2010 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ulicy Browarnej,
- Uchwała nr XXVI/255/2012 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 11 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Dworcowej,
- Uchwała nr XIII/165/2019 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 25 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego dla działek 15/3 i 22/1 z obrębu 0064,
- Uchwała nr LVII/603/2023 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Kolejową a ul. Kowalczyka.

Ponadto, dla części terenu objętego obszarem niniejszego przystąpienia Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego w dniu 26 października 2021 r. podjęła uchwałę nr XXXIX/445/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy al. Słowackiego a ul. Torową, a w dniu 30 sierpnia 2023 r. uchwałę nr LXII/677/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu pomiędzy ul. Gimnazjalną a al. Powstańców Wielkopolskich. Obszary przystąpienia, których dotyczą ww. uchwały pokrywają się tym

samym z obszarem przystąpienia wskazanym w niniejszej uchwale. W związku z powyższym, tracą moc ww. uchwały w zakresie określonym na załączniku graficznym nr 1 do przedmiotowej uchwały.

Obszar przystąpienia obejmuje m.in. najstarszą część miasta, w której charakterystycznym elementem jest układ kompozycyjny oparty na ortogonalnej siatce ulic, z usytuowanym pośrodku rynkiem na planie kwadratu. Z rynku odchodzą główne ulice: Raszkowska, Kaliska, Wrocławska, Kościelna, Królowej Jadwigi. Najbardziej charakterystycznymi dla układu urbanistycznego są czytelne wnętrza ulic: Raszkowskiej, Kaliskiej, Sądowej, Kościelnej, Wiosny Ludów, Gimnazjalnej, Wrocławskiej, Partyzanckiej, Kolejowej, Sienkiewicza, Wolności oraz placów: rynek i 23 Stycznia. W centralnej części obszaru przystąpienia dominuje zabudowa pierzejowa z wyraźnie zaznaczonym podziałem na przestrzenie publiczne ulic i prywatnych wewnątrz kwartałów zabudowy o typowym układzie zagospodarowania parceli (tj. kamienica mieszkalna od strony frontowej, w głębi oficyny oraz zabudowania gospodarcze, na parterze budynków w większości są zlokalizowane lokale usługowe, na piętrach mieszkania lub biura). W tej części występuje wiele obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków – rynek z ratuszem, kościół pw. Matki Boskiej Królowej Polski, była synagoga, obiekty użyteczności publicznej, a także liczne kamienice.

W południowo-wschodniej części obszaru przystąpienia wyróżniającym się gabarytami i formą jest zespół konkatedry pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika (kościół wraz z obiektami przykościelnymi i ogrodem). Zabudowę uzupełniają obiekty usługowe, w tym obiekty użyteczności publicznej (urzędy, szkoła, hotel), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z wysoką jedenastokondygnacyjną zabudową zlokalizowane w rejonie ul. Księdza Augustyna Szamarzewskiego. Występuje tu większa liczba terenów zielonych, z których największy to park miejski im. Jana Jerzego Przebendowskiego, ogród przy plebanii konkatedralnej. Na północ od parku miejskiego znajduje się kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w którym dominują budynki wolnostojące i bliźniacze od dwóch do trzech kondygnacji z dachami płaskimi. W sąsiedztwie, przy ulicach: Sądowej i Kardynała M. Ledóchowskiego znajduje się budynek sądu rejonowego z aresztem śledczym oraz zabudowa handlowo-usługowa, natomiast w południowej części znajdują się parki: im. Karola Marcinkowskiego i Emilii Sczanieckiej.

W zachodniej części obszaru przystąpienia znajduje się zwarta zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym obiekty usług publicznych (m.in. szkoły, hala widowiskowo-sportowa), budynek dworca kolejowego wraz z towarzyszącą i charakterystyczną zabudową

dla terenów kolejowych. Kompozycja przestrzenna jest oparta na głównej osi kompozycyjnej ul. Wolności, którą uzupełniają ulice: Kolejowa, Partyzancka, Ludwika Zamenhofa i Henryka Sienkiewicza. Szczególnie wyróżniającymi się obiektami są: kościół pw. św. Antoniego Padewskiego, budynek dawnego kasyna oficerskiego, zespół budowlany Koszar Szwadronu Ułanów (lazaret), budynek hali widowiskowo-sportowej, centrum przesiadkowego oraz dworca kolejowego. Na tym obszarze częściowo dominuje zabudowa pierzejowa z wyraźnie zaznaczonym podziałem na przestrzenie publiczne ulic i prywatnych wewnątrz kwartałów zabudowy. Obszar uzupełnia zabudowa wolnostojąca o funkcji handlowo-usługowej. Do innych cech charakterystycznych zachodniej części obszaru przystąpienia należy zaliczyć: rozproszone i niezabudowane tereny o dużej powierzchni (dawne tereny browaru oraz dworca PKS).

Część terenu objętego przedmiotową uchwałą znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół historycznej zabudowy śródmiejskiej i warstwy archeologiczne. Na ww. obszarze zlokalizowane są również obiekty, które są ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto, zgodnie z uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 27 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, część przedmiotowego obszaru stanowi fragment obszaru wskazanego jako krajobraz priorytetowy (nazwa: Ostrów Wielkopolski, grupa: C – krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka, typ: wielkomiejskie, podtyp: zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych). Audyt krajobrazowy stanowi przedmiot regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i bezpośrednio wpływa na inne akty planowania przestrzennego m.in. takie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych wskazanych w audycie krajobrazowym (art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Tym samym, audyt rekomenduje sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru priorytetowego, który stanowiłby podstawę dla określenia zasad ochrony i kształtowania historycznej struktury układu urbanistycznego, w tym jego charakterystycznych elementów kompozycji przestrzennej i zabudowy oraz zachowania wartości estetyczno-widokowych miast.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na zwiększenie pokrycia planistycznego miasta, zwiększenia stopnia ochrony części miasta o

największych walorach kulturowych, usprawnienie układu komunikacyjnego, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną i uregulowanie zasad zagospodarowania na terenach już zainwestowanych, co korzystnie wpłynie na kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego miasta.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/.../

Jarosław Lisiecki