

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

**Załącznik Nr 2
do Uchwały
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia**

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

Ostrzeszów 2021 rok

Wykonawcy:

1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

(Uchwała Nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r.).
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Targowa 45, 03-728

Warszawa

w składzie:

1. mgr Piotr Fogel – główny projektant
2. mgr Edyta Godula – kierownik projektu
3. mgr inż. Karolina Pawlak
4. mgr inż. Kacper Kamiński
5. mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk
6. Urszula Lulewicz
7. Marcin Trudzik

2. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2013 r.

(Uchwała nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 roku).
Pracownia Architektoniczna Danuta Wysocka – Stachowiak 62-800 Kalisz, ul. Ostrowska 49/59

w składzie:

1. mgr inż. arch. Danuta Wysocka – Stachowiak – główny projektant członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu nr Z-212,
2. mgr Jadwiga Koryńska – projektant członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu nr Z-472.
3. mgr inż. arch. Klaudyna Spławska – asystent
4. mgr inż. arch. Tymon Stachowiak – asystent

3. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2015 r.

Uchwała nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z 25 czerwca 2015 roku

Biuro Urbanistyczno – Architektoniczne Maria Jastrzębska, ul. Baczyńskiego 5, 63-400 Ostrów Wlkp.,

w składzie:

1. mgr inż. arch. Maria Jastrzębska – główny projektant upr. urb. nr 180/87
2. mgr inż. Katarzyna Jastrzębska – Domagała – projektant
3. mgr inż. arch. Agnieszka Jastrzębska – Orzeszyna – projektant
4. mgr Jadwiga Koryńska – projektant
5. mgr inż. arch. kraj. Kinga Szymańska – asystent
6. tech. arch. kraj. Magdalena Tarnowska – asystent

4. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2019 r.

Uchwała nr VIII/54/2019 r. Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 marca 2019 r.

Biuro Urbanistyczno – Architektoniczne Maria Jastrzębska, ul. Baczyńskiego 5, 63-400 Ostrów Wlkp.

w składzie:

1. mgr inż. arch. Maria Jastrzębska – główny projektant upr. urb. nr 180/87
2. mgr inż. Katarzyna Jastrzębska – Domagała – projektant
3. mgr Jadwiga Koryńska – projektant
4. mgr inż. Marcin Domagała – projektant
5. mgr inż. Michał Knopik – asystent

5. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2021 r.

Uchwała nr/...../2021 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia r.

SoftGIS , ul. Mulicka 6/14, 51-315 Wrocław

w składzie:

1. mgr inż. Radosław Jończak – główny projektant (Z-417)
2. mgr Magdalena Jankowska – projektant

Spis treści

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.....	91
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	91
1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	92
1.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	93
1.4. Zakres zmiany studium	93
2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM	94

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna” (załącznik nr 4 do uchwały).

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą studium zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań oraz założeń rozwojowych i potrzeb miasta i gminy Ostrzeszów. Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

W przedmiotowej zmianie studium wydziela się następujące tereny:

- a) M/U - wielofunkcyjny teren zabudowy śródmiejskiej;
- b) UK - teren usług kultury i usług sakralnych;
- c) UP - teren usług publicznych;
- d) KP - teren placu - obszar przestrzeni publicznej.

Na podstawie bilansu sporządzonego na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów określono zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjno-magazynowe.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 20 lat dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 255 600 m², dla zabudowy usługowej - 71 558 m², natomiast dla zabudowy produkcyjno-magazynowej - 246 112 m². Po zwiększeniu zapotrzebowania ze względu na niepewność procesów rozwojowych w 20-letniej perspektywie (o 2,5% w przypadku zabudowy usługowej, 10% dla zabudowy produkcyjno-magazynowej i 30% dla zabudowy mieszkaniowej oraz o niespełna 15% w odniesieniu do zabudowy, bez podziału na jej funkcje), maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę określa się w ilości powierzchni użytkowej równej 332 280 m² dla zabudowy mieszkaniowej, 73 347 m² dla zabudowy usługowej, 270 723 m² dla zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz 695 720 m² w odniesieniu do zabudowy, bez podziału na jej funkcje.

W ramach zmiany studium wskazano tereny pod wielofunkcyjny teren zabudowy śródmiejskiej (47 799 m²), teren usług kultury i usług sakralnych (8 510 m²), teren usług publicznych (7 517 m²), teren placu - obszar przestrzeni publicznej (1 913 m²).

Wykorzystanie w ramach tej zmiany studium skutkować będzie pozostaniem rezerw (uwzględniających niepewność procesów rozwojowych) na poziomie 284 481 m² dla zabudowy mieszkaniowej, 55 407 m² dla zabudowy usługowej oraz 270 723 m² dla zabudowy produkcyjno-magazynowej.

1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

1.2.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolami M/U należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wielofunkcyjny obszar zabudowy śródmiejskiej, w ramach której podstawowy kierunek zagospodarowania ustala się:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa, w tym również usługi publiczne.
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - dróg dojazdowych,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych oraz placów,
 - miejsc postojowych dla samochodów
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - małych obiektów sportu i rekreacji,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnych i usługowych w dowolnych proporcjach;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25%.

1.2.2. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem UK należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług kultury i usług sakralnych;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
 - lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem budynku kościoła, dla którego ustala się zachowanie istniejącej wysokości;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 30%;

1.2.3. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem UP należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - małych obiektów sportu i rekreacji,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

- obiektów niezbędnych do obsługi funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 30%;

1.2.4. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem KP należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczanie podstawowe – teren placu - obszar przestrzeni publicznej;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez i wydarzeń miejskich.

1.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i poprzez dojazdy z dróg publicznych; zjazd powinien spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
- 3) teren objęty zmianą studium należy wyposażać w systemy odprowadzania wód opadowych z dróg wewnętrznych, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, następnie do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 6) ustala się zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych, z dopuszczeniem budowy elektroenergetycznych złącz kablowych SN i nn;
- 7) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem wykorzystujących do produkcji energii siłę wiatru oraz biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz, z sieci gazowych;
- 9) gospodarka ciepła – zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła spełniających normy określone w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- 11) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

1.4. Zakres zmiany studium

Dla obszaru objętego zmianą studium, poza ustaleniami wyszczególnionymi, aktualne pozostają ustalenia określone w dotychczasowym studium, wraz z przyjętymi zmianami. Z tego względu nie wprowadza się dodatkowych ustaleń w zakresie:

- 1) obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 2) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 6) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 7) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 9) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 10) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 11) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 12) obszarów zdegradowanych;
- 13) granic terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 14) obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie;
- 15) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów” zostało zatwierdzone przez Radę Miejską Ostrzeszów uchwałą nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r. Studium, było zmieniane uchwałami:

- 1) zmiana, przyjęta uchwałą Nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 r.,
- 2) zmiana, przyjęta uchwałą Nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015 r.,
- 3) zmiana, przyjęta uchwałą Nr V111/54/2019 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 marca 2019 r.

Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie uchwały nr XXIV/194/2020 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 sierpnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów dla terenu położonego w Ostrzeszowie w rejonie ulic: Farna, Kolejowa, Świętego Mikołaja, Łąkowa, Sportowa, Gen. Władysława Sikorskiego i Wąska.

Celem zmiany studium jest wyznaczenie w rejonie ulic: Farna, Kolejowa, Świętego Mikołaja,

Łąkowa, Sportowa, Gen. Władysława Sikorskiego i Wąska następujących terenów:

- a) M/U - wielofunkcyjny teren zabudowy śródmiejskiej;
- b) UK - teren usług kultury i usług sakralnych;
- c) UP - teren usług publicznych;
- d) KP - teren placu – obszar przestrzeni publicznej.

Zmiana, kierunków zagospodarowania terenów, jest odpowiedzią na oczekiwania społeczne, wyrażone w składanych przez mieszkańców wnioskach. Zmiana pozwoli na lepsze wykorzystanie potencjału miejsca, poprzez rozwój wielofunkcyjnego centrum miasta. Jest ona spójna z dotychczasową polityką przestrzenną miasta, pozwalając jednocześnie w sposób bardziej elastyczny kształtować sposób zagospodarowania terenów. Kierunek zmian jest w pełni zgodny z dominującymi trendami. Wielofunkcyjne centrum, z wykształconymi przestrzeniami publicznymi, kształtowane w poszanowaniu istniejących na tym terenie cennych zabytków i dóbr kultury, pozytywnie wpłynie na poprawę wizerunku miasta i wzmocnienie jego rangi, jako ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym.

Zmiana studium ograniczona została wyłącznie do niezbędnych interwencji, pozostawiając dotychczasowe ustalenia dokumentu, również w odniesieniu do obszaru zmiany, w dotychczasowym brzmieniu. Działanie takie ma na celu zachowanie spójności studium i ciągłości polityki przestrzennej gminy. Wprowadzone zmiany, są zgodne z przygotowanym na potrzeby studium, bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przyjęta zmiana, wraz z obowiązującymi dotychczas ustaleniami studium, stanowi tekst jednolity. Podobnie, w odniesieniu do zmian na rysunkach, zostały one ujednolicone i pokazane na tle dotychczasowego studium.