

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia**

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

UWARUNKOWANIA

Ostrzeszów 2018 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 r.).

Pracownia Architektoniczna Danuta Wysocka – Stachowiak 62-800 Kalisz, ul. Ostrowska 49/59

w składzie:

1. mgr inż. arch. **Danuta Wysocka – Stachowiak** – główny projektant
2. mgr Jadwiga Koryńska – projektant
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 r. Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015 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 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 2017 r.

Uchwała nr Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 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 inż. arch. Agnieszka Jastrzębska – Orzeszyna – projektant
4. mgr Jadwiga Koryńska – projektant
5. Mgr inż. Marcin Domagała - projektant

Spis treści

1. METODOLOGIA PRAC NAD STUDIUM	152
2. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA ZMIANY STUDIUM.....	153
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY	154
3.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	154
3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	172
3.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych	178
3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	190
3.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.	195
3.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	195
3.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.	195
3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.	197
3.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	197
3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	197
3.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	198
3.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.	199
3.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	200
3.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	201
3.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....	201

1. METODOLOGIA PRAC NAD STUDIUM

1.1 Podstawa prawna opracowania.

- a) Podstawową ustawą regulującą zagospodarowanie przestrzenne na terenie kraju, województwa, a przede wszystkim miasta i gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Nakłada ona na organa miasta i gminy obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- b) Podstawą do podjęcia przez Burmistrza prac nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów jest uchwała Nr XIV/81/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów.

1.2 Cel i zakres opracowania zmiany Studium.

Celem tego dokumentu jest określenie długofalowej polityki przestrzennej miasta i gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ustawy), w odniesieniu do wszystkich komponentów życia miasta i gminy przy uwzględnieniu zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy.

Celem zmiany studium jest wyznaczenie:

- a) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego;
- b) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - miasto Ostrzeszów w rejonie ulic: Granicznej, Bukowej, Wierzbowej, Piastowskiej, Wiejskiej, Podmiejskiej, Wieluńskiej,
 - w miejscowości Rojów – Piaski;
- c) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami w rejonie ulicy Piastowskiej;
- d) terenów zabudowy produkcyjnej składów, magazynów i usług:
 - miasto Ostrzeszów w rejonie ulicy Leśnej;
 - w miejscowości Kochłowy;
- e) terenów zabudowy produkcyjnej składów i magazynów w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic:
 - Hetmańskiej – Czarneckiego,
 - Ceglarskiej;
- f) terenu zabudowy usługowej w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic:
 - Armii Krajowej,
 - Sportowej;
- g) terenu zabudowy sportu i rekreacji w Rogaszycach;
- h) terenu zabudowy sportu i rekreacji oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Pogodnej;
- i) terenów zabudowy sportu i rekreacji oraz usług kultury w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic:
 - Zamkowej,
 - Zielonej;
- j) terenu zabudowy zagrodowej w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Podmiejskiej.
- k) obrębów wsi Kotowskie i Jesiona z zakazem hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

Ponadto aktualizacja studium z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków, lokalizacji złóż kopalnianych oraz stref ochronnych ujęć wody.

Dodatkowo wprowadzono zmiany wynikające z potrzeb sołectw Kotowskie i Jesiony.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

2. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA ZMIANY STUDIUM.

Prace nad przygotowaniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów przebiegały w następujących terminach:

1. Podjęcie uchwały Nr XIV/81/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów.
2. Zawiadomienie w miejscowej prasie, na stronach internetowych oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
3. Powiadomienie odpowiednich instytucji i organów, właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany studium, o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
4. Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną.
5. Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
6. Uzgodnienie projektu zmiany studium z Wojewodą Wielkopolskim w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje.
8. Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
9. Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 21.06.2017 r. do 14.07.2017 r., dyskusja publiczna w dniu 07.07.2017 r. na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium oraz składaniem uwag w terminie do dnia 08.08.2017 r. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 08.10.2017 r. do 30.11.2017 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w

projekcie rozwiązaniami odbyła się 22.11.2017 r., uwagi były przyjmowane do 22.12.2017 r.

10. Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Ostrzeszów na sesji w dniu 11.01.2018 r.
11. Zaskarżenie przez Wojewodę Wielkopolskiego uchwały Rady Miejskiej Ostrzeszowa z dnia 11 stycznia 2018 roku nr XXXVII/242/2018 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
12. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (sygn. akt IV/Po 439/18) z dnia 29 sierpnia 2018 r. uchylający zaskarżoną uchwałę.
13. Wprowadzenie stosownych korekt i przekazanie projekt dokumentu do Geologa Wojewódzkiego celem zaopiniowania.
14. Uzyskanie pozytywnej opinii Geologa Wojewódzkiego.
15. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach oddo, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się, uwagi były przyjmowane do
16. Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Ostrzeszów na sesji w dniu

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY

3.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Obszary podlegające zmianie studium są położone w obrębach geodezyjnych miasta Ostrzeszów oraz miejscowości Rojów, Kochłowy, Rogaszyce.

Zmianie studium podlegać będą następujące tereny:

a) Teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną – miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego

Teren położony w ramach wielorodzinnego osiedla Piastów.

Na terenie aktualnie znajdują się budynek techniczny – kotłownia – przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz garaże.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium – IT – tereny infrastruktury technicznej.

Grunty na tym terenie klasyfikowane są jako zabudowane - Bi.

Teren wyposażony jest w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną.



Rys.1 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 1 Widok na budynek kotłowni Źródło: opr. wł.

b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miasto Ostrzeszów:

– rejon ul. Graniczna

Teren położony jest w północnej części miasta Ostrzeszowa.

Obecnie teren jest zalesiony.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium ZL – tereny leśne.

Na terenie występują grunty leśne LsVI, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

Teren nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, lecz w ul. Granicznej przebiegają następujące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.2 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 2 Widok na las Źródło: opr. wł.

– **rejon ul. Bukowej**

Teren położony jest w północno-zachodniej części miasta Ostrzeszowa i od strony północnej przylega do ul. Bukowej.

W ul. Bukowej znajduje się wodociąg, sieć energetyczna, kanalizacja w początkowym odcinku ul. Bukowej, natomiast w drodze przy Lesie Klasztorным znajduje się sieć kanalizacji 250. Przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia ee 15 kV. Istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium ZL – tereny leśne.

Obecnie teren jest niezagospodarowany.

Na terenie występują grunty orne RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.



Rys.3 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 3 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

– **rejon ul. Wierzbowej**

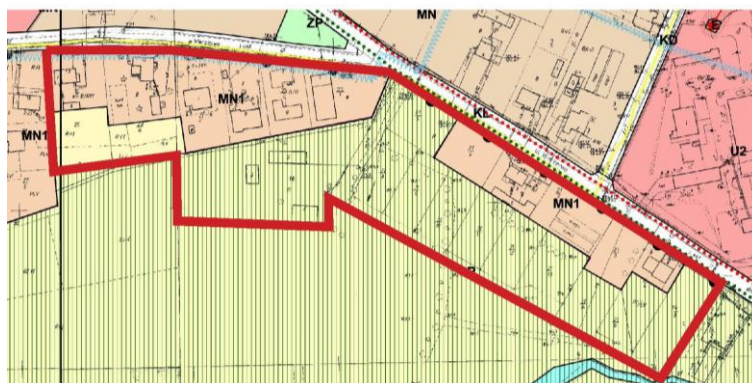
Teren położony jest w północno-wschodniej części miasta Ostrzeszowa i od strony północnej przylega do ul. Wierzbowej.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium M1 – tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej, R1 – tereny rolne, W-tereny wód.

Większość sieci przebiega w ul. Wierzbowej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna.

Część terenów jest niezagospodarowana – zielone z niewielkimi zadrzewieniami. Część zabudowana jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na terenie występują grunty orne RVI, pastwiska PsV, grunty budowlane B, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.



Rys.4 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 4 Widok na teren opracowania część rolnicza Źródło: opr. wł.

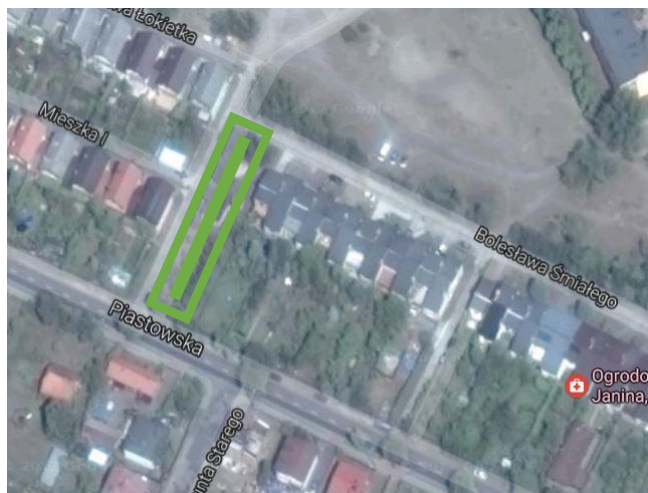
– **rejon ulicy Piastowskiej**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest pomiędzy ul. Piastowską, a Bolesława Śmiałego.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium ZP – tereny zieleni urządzonej.

Na terenie występują grunty orne RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren wyposażony jest w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną.



Rys.5 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 5 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

– **rejon ulicy Wiejskiej i Podmiejskiej**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w rejonie ul. Wiejskiej i Podmiejskiej. Teren jest niezabudowany z nielicznymi zadrzewieniami.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium R1 – tereny rolne.

Na terenie występują grunty orne PVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, lecz w ul. Wiejskiej i Podmiejskiej przebiegają następujące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.6 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 6 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

– **rejon ulicy Podmiejskiej**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Podmiejskiej. Teren jest zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium R1 – tereny rolne, M1 – tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej. Na terenie występują grunty PsV, B-RVI, RV które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.7 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 7 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

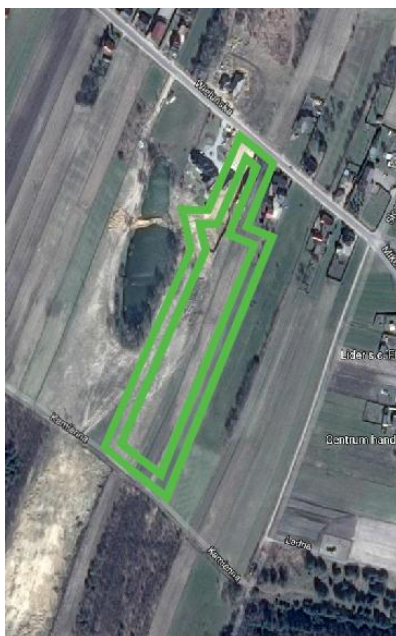
– **rejon ulicy Wieluńskiej**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Wieluńskiej we wschodniej części miasta Ostrzeszów.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium M1 – tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej, R1 – tereny rolne.

Na terenie występują grunty ŁIV, RVIIb, RIVa, R, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej oprócz przebiegających linii ee 15 kV, natomiast na działkach sąsiednich oraz w ul. Wieluńskiej znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telefoniczna a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.8 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 8 Widok na teren opracowania Źródło: google view

c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną Rojów Piaski

Teren położony jest w miejscowości Rojów w rejonie ul. Piaski.

Teren objęty zmianą studium został wyznaczony na podstawie złożonych wniosków oraz wzięto pod uwagę istniejące tereny mieszkaniowe w celu utworzenia kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecne przeznaczenie w studium: tereny rolne oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dalsze sąsiedztwo stanowi: głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, poza tym zabudowa produkcyjna i zagrodowa, grunty rolne, lasy.

Na terenie występują grunty, RV1a, RV1b, RV, RVI, RV1z, N, B, Bp, Bp/RVI, PsV, PsIV, BIRVI, B/RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, oprócz mediów doprowadzonych do posesji nr 53, lecz w ul. Piaski przebiegają następujące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.9 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 9 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

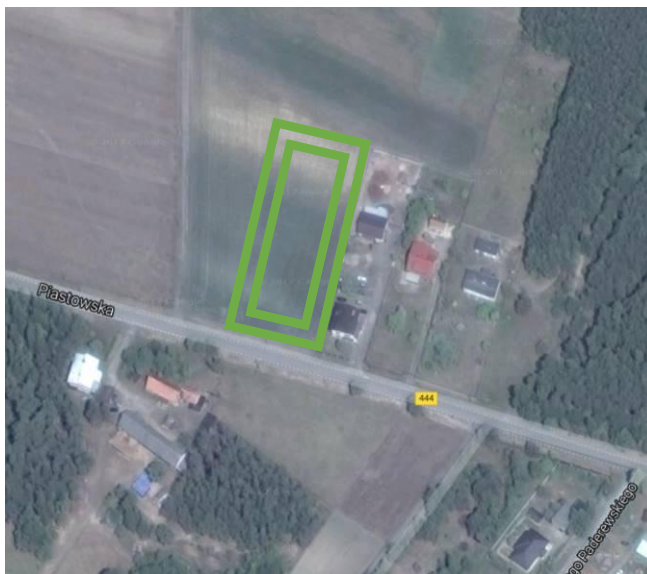
d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w rejonie ul Piastowskiej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Piastowskiej w zachodniej części miasta Ostrzeszów.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium R1 – tereny rolne.

Na terenie występują grunty orne RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, lecz w ul. Piastowskiej przebiegają następujące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.10 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 10 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

e) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rejonie ul. Podmiejskiej w mieście Ostrzeszów

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Podmiejskiej we wschodniej części miasta Ostrzeszów.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium M1 – tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej, R1 – tereny rolne.

Na terenie występują grunty orne RVI, B-RV, RV, B-RV, ŁV, B, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.



Rys.11 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 11 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

f) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów w Rojowie w rejonie ulic Hetmańskiej – Czarneckiego oraz w mieście Ostrzeszów w rejonie ul. Ceglarskiej;

– w rejonie ul. Hetmańskiej i Czarneckiego Rojów

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Hetmańskiej i Czarneckiego. Po stronie południowej większość terenów stanowi zabudowa produkcyjna – zakłady Mayr Polska wraz z infrastrukturą niezbędną do funkcjonowania prowadzonej działalności.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium M2m – tereny wielofunkcyjne – zabudowa podmiejska, AG1 – tereny aktywności gospodarczej.

Na terenie występują grunty orne RVI i RIVa, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia terenu.

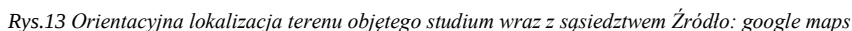


Rys.12 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 12 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa (ul. Ceglarska), kanalizacyjna (ul. Grabowska), elektroenergetyczna.





Zdj. 13 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

g) tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Armii Krajowej i ul. Sportowej
– w rejonie ul. Armii Krajowej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Armii Krajowej. Częściowo zabudowany – zabudowa usługowa, pozostałe tereny niezabudowane – zieleń, w tym zadrzewienia, część terenu to nieużytki.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium ZP – tereny zieleni urządzonej.

Na terenie występują grunty Bi, LVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa (ul. Powstańców Śląskich), kanalizacyjna (ul. Armii Krajowej), elektroenergetyczna, gazociąg.



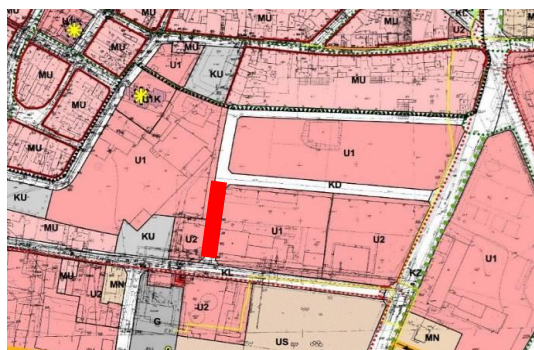
Rys.14 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps

– **w rejonie ul. Sportowej**

Zgodnie z obowiązującym rysunkiem studium i obowiązującym planem miejscowym pomiędzy budynkiem straży pożarnej a budynkiem handlowym widnieje droga dojazdowa. W przypadku realizacji planowanej inwestycji budynek straży pożarnej zostanie pozbawiony bezpiecznego dojazdu, a tym samym uniemożliwi to sprawne funkcjonowanie jednostki. Ponad to należy dodać, że istnienie ww. drogi nie wnosi nic w układzie komunikacyjnym, gdyż dojazd do działek sąsiadujących jest zapewniony z innych dróg – sytuację obrazuje poniższy rysunek. Wobec powyższego należy zrezygnować z przebiegu projektowanej drogi i zgodnie z istniejącą sytuacją przeznaczyć ją na tereny usługowe – handlu i straży pożarnej.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium droga lokalna bądź dojazdowa.

Na terenie występują grunty Bi, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna.



Rys.15 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 14 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

h) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Pogodnej;

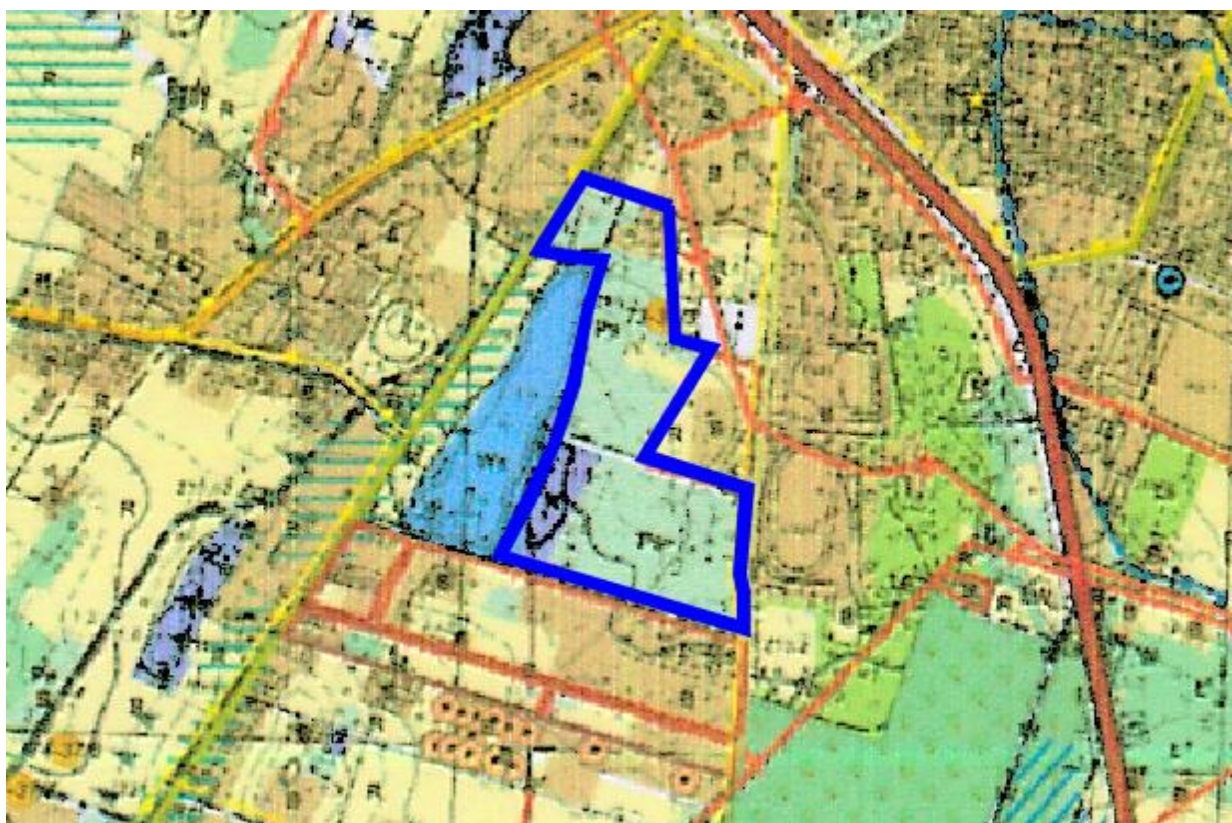
Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Pogodnej w północno – środkowej części miasta. Częściowo zabudowany – zabudową usługową, stadniną koni z hipoterapią wraz z budynkami koniecznymi do obsługi, budynkami

mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami gospodarczymi. Pozostałe tereny niezabudowane – zieleń, w tym zadrzewienia, część terenu jest użytkowana rolniczo. Dotychczasowe przeznaczenie w studium to US tereny usług sportu i rekreacji.

Teren objęty zmianą studium zgodnie z wyznaczonym na rysunku pn. kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna – zmiana zapisów w celu dostosowania terenu do prowadzonej działalności m. in. hipoterapii.

Na terenie występują grunty PsVI, B-RVI, RVI, B-PsVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazociąg.



Rys.16 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 15 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

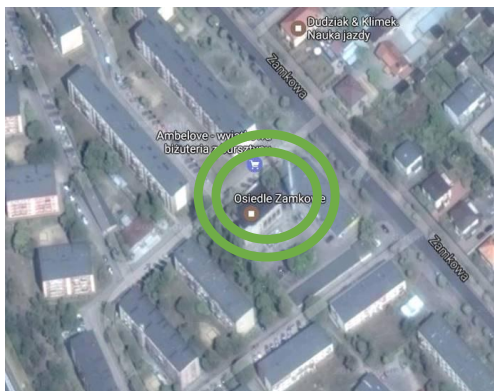
i) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług kultury w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic Zamkowej oraz Zielonej;
– **rejon ul. Zamkowej**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Zamkowej w ramach osiedla wielorodzinnego. Na terenie opracowania znajduje się nieczynna kotłownia wraz z urządzeniami sieci ciepłowniczej.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium ciepłowni.

Na terenie występują grunty I, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, co.



Rys.17 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 16 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

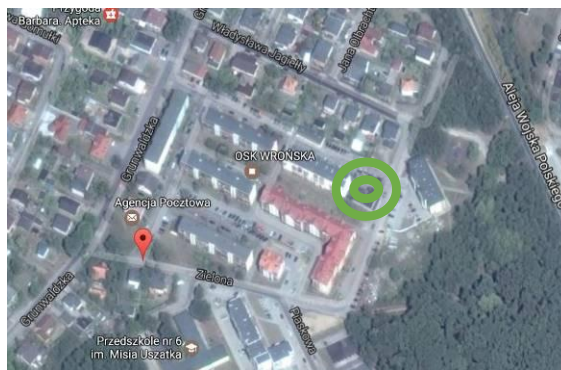
– **rejon ul. Zielonej**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Zielonej w ramach osiedla wielorodzinnego. Na terenie opracowania znajduje się nieczynna kotłownia wraz z urządzeniami sieci ciepłowniczej.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium ciepłowni.

Na terenie występują grunty Bi, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, co.



Rys.18 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 17 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

j) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Leśnej oraz Kochłowach;

– w rejonie ul. Leśnej m. Ostrzeszów

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Leśnej. Na terenie objętym opracowaniem znajduje się zabudowa związana z działalnością gospodarczą, budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Pozostała część terenu to duży utwardzony plac oraz tereny niezabudowane.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium M1 – tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującym przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie występują grunty LV, Bi, B-RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna.



Rys.19 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 18 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

– **w miejscowości Kochłowy**

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w Kochłowach. Na terenie objętym opracowaniem znajduje się niedokończona budowa budynku usługowego, pozostały teren jest niezabudowany.

Dotychczasowe przeznaczenie w M2r – tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Na terenie występują grunty RV, B-RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, elektroenergetyczna.



Rys.20 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps

k) tereny przeznaczone pod tereny sportu i rekreacji w Rogaszycach;

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w miejscowości Rogaszyce. Teren jest niezabudowany. W obowiązującym studium od strony północnej zaprojektowano duży kompleks terenów rekreacyjno - sportowych – teren objęty tą zmianą utworzy integralną całość.

Dotychczasowe przeznaczenie w studium R1 – tereny rolne.

Na terenie występują grunty RV, RIVb, RVI, RVIz, ŁIV, PsV, N, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, lecz w okolicznych drogach następujące sieci: wodociągowa.



Rys.21 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego studium wraz z sąsiedztwem Źródło: google maps



Zdj. 19 Widok na teren opracowania Źródło: opr. wł.

- l) obręby wsi Kotowskie i Jesiona** – przeznaczenie w dotychczasowym studium pozostaje bez zmian, natomiast ustala się **zakaz hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych** – pozostałe uwarunkowania zgodnie z dotychczasowym studium.

3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

a) miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego

Teren położony w ramach wielorodzinnego osiedla Piastów. Intensywność zabudowy duża, ze względu na otaczające budynki wielorodzinne.

Działkę otaczają budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z **towarzystwającą** zielenią i miejscami postojowymi. Po stronie północnej znajdują się garaże i budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej.

Istniejący budynek kotłowni posiada dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci ok. 20° oraz dach płaski. Otaczająca zabudowa tworzy zwarty kompleks zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej w przeważającej części z lat 80. W parterach budynków znajdują się nieliczne usługi. Budynki wielorodzinne przeważnie 4 kondygnacyjne o dachach płaskich, budynki mieszkalne jednorodzinne w przeważającej części 2 kondygnacyjne o dachach płaskich. Istniejący dojazd z ul. Bolesława Chrobrego.

b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Granicznej

Teren położony jest w północnej części miasta Ostrzeszowa.

Obecnie teren jest zalesiony. Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- głównie teren otacza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami do II kondygnacji o dachach głównie dwu- i wielospadowych wraz zabudową towarzyszącą. Zabudowa tworzy zwarte osiedle. Dodatkowo niezabudowane grunty graniczące po stronie północnej i wschodniej przeznaczone są również pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- po stronie północno – zachodniej znajdują się tereny leśne,
- pozostałe tereny są niezabudowane, w większości użytkowane rolniczo.

Istniejący dojazd z ul. Granicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.

c) miasto Ostrzeszów rejon ul. Bukowej

Teren położony jest w północno-zachodniej części miasta Ostrzeszowa i od strony północnej przylega do ul. Bukowej. Obecnie teren jest niezagospodarowany. Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska i średnia.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- od wschodniej strony teren sąsiaduje przez drogę z Lasem Klasztornym,
- od strony północnej sąsiedztwo stanowią tereny produkcyjne, dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony południowej i zachodniej w obowiązującym mpzp wyznaczone są działki pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Dalsze sąsiedztwo tworzy istniejąca zabudowa w przeważającej części 2 kondygnacyjna o dachach dwu i wielospadowych.

Dojazd z drogi gminnej od strony Lasu Klasztornego.

d) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wierzbowej.

Teren położony jest w północno-wschodniej części miasta Ostrzeszowa i od strony północnej przylega do ul. Wierzbowej. Intensywność zabudowy na otaczających terenach średnia.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami np. sklep spożywczy, mechanika samochodowa. Zabudowa głównie 2 kondygnacyjna o dachach płaskich, dwu i wielospadowych tworząca zwartą zabudowę wzdłuż ul. Wierzbowej. Planowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy.
- od strony północnej grunty orne i zadrzewione, niewielkie tereny leśne,
- po stronie wschodniej produkcja – Inter Cars SA oraz Cerma s.c., a po stronie zachodniej BAX autoserwis.

Dojazd zapewniony z ulicy Wierzbowej.

e) miasto Ostrzeszów rejon ul. Piastowskiej

- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest pomiędzy ul. Piastowską, a Bolesława Śmiałego. Intensywność zabudowy na otaczających terenach wysoka i średnia.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa, która tworzy zwarte osiedle. Charakterystyczna zabudowa na tym terenie to zabudowa szeregowa o wysokości 2 kondygnacji, o dachach płaskich i dwuspadowych, otoczonych zielenią prywatną,
- po drugiej stronie drogi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 2 kondygnacji, o dachach dwu i wielospadowych, nieliczne dachy płaskie.

Dojazd z ulicy Piastowskiej i Bolesława Śmiałego.

- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Piastowskiej w zachodniej części miasta Ostrzeszów. Intensywność zabudowy na otaczających terenach.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- po stronie wschodniej i północnej sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa zagrodowa, o wysokości do 2 kondygnacji o dachach jedno- i dwuspadowych
- tereny rolnicze i tereny leśne.

Dojazd z ulicy Piastowskiej.

f) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wiejskiej i Podmiejskiej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w rejonie ul. Wiejskiej i Podmiejskiej. Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska i średnia.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o wysokości do 2 kondygnacji (przeważa zabudowa jednokondygnacyjna) o dachach płaskich i dwuspadowych;
- tereny rolnicze.

Dojazd z ulicy Podmiejskiej istniejącą drogą.

g) miasto Ostrzeszów rejon ul. Podmiejskiej

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Podmiejskiej. Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska i średnia.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa o wysokości do 2 kondygnacji i o dachach płaskich i dwuspadowych,
- tereny leśne,

- oraz tereny rolnicze.

Dojazd z ul. Podmiejskiej poprzez istniejący zjazd.

- tereny zabudowy zagrodowej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Podmiejskiej we wschodniej części miasta Ostrzeszów. Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska i średnia.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa o wysokości do 2 kondygnacji i o dachach płaskich i dwuspadowych,
- tereny leśne,
- oraz tereny rolnicze.

Dojazd z ul. Podmiejskiej poprzez istniejący zjazd.

h) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wieluńskiej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Wieluńskiej we wschodniej części miasta Ostrzeszów. Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, o wysokości 1-3 kondygnacji (przeważają 2 kondygnacyjne), o dachach płaskich, jedno-, dwu- i wielospadowych,
- zbiornik wodny,
- oraz tereny rolnicze.

Dojazd z ul. Wieluńskiej.

i) Rojów rejon ul. Hetmańskiej i Czarneckiego

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Hetmańskiej i Czarneckiego w Rojowie.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- od strony północnej i południowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od strony północnej rozproszona o wysokości 2 kondygnacji i dachach dwu i wielospadowych. Od strony południowej zwarta zabudowa mieszkaniowa w ramach osiedla jednorodzinnego z drobnymi usługami, o wysokości 2 kondygnacji i płaskich dachach,
- od strony wschodniej – zabudowa produkcyjna tworzące zwarte kompleksy, wysokość do 15,0 m, dachy płaskie i dwuspadowe,
- przy ul. Hetmańskiej i drodze wojewódzkiej 449 zabudowa usługowa np. pomoc drogowa, mechanika samochodowa, sklep meblowy,
- od strony zachodniej tereny leśne i rolnicze.

Dojazd z ul. Hetmańskiej i Czarneckiego.

j) miasto Ostrzeszów rejon ul. Ceglarskiej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Ceglarskiej.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- od strony północnej – wysypisko odpadów, tereny zielone, zbiornik wodny, tereny użytkowane rolniczo,
- od strony wschodniej – zabudowa produkcyjna,

- od strony północnej zabudowa jednorodzinna, usługowa, produkcyjna,
- od strony zachodniej za ul. Ceglarską tory kolejowe PKP.

Dojazd z ul. Ceglarskiej, Grabowskiej i Warszawskiej.

k) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Armii Krajowej.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o wysokości 1-2 kondygnacji, dachy płaskie i dwu- i wielospadowe
- usługowa, produkcyjna, o wysokości 1-2 kondygnacji, dachy płaskie i dwuspadowe,
- tereny zielone.

Dojazd z ul. Armii Krajowej.

l) miasto Ostrzeszów rejon ul. Sportowej

Teren położony przy ul. Sportowej w centralnej części miasta.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa usługowa głównie usługi handlu, do 2 kondygnacji o dachach płaskich, jedno-, dwu- i wielospadowych,
- tereny niezabudowane,
- tereny zieleni,
- korty tenisowe
- usługowa, produkcyjna, o wysokości 1-2 kondygnacji, dachy płaskie i dwuspadowe,
- tereny zielone.

Dojazd z ul. Sportowej.

m) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Pogodnej w północno – środkowej części miasta.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa sportu i rekreacji – pływalnia, ośrodek sportu i rekreacji, hotel, zabudowa do wysokości 12,0 m (głównie 1 kondygnacyjna), dachy płaskie, jedno- i dwuspadowe,
- zabudowa produkcyjna, 1 kondygnacyjna o dachach płaskich, jednospadowych lub dwuspadowych,
- usługi – 1 kondygnacyjna, dachy płaskie i jednospadowe,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, do 2 kondygnacji, o dachach dwu- i wielospadowych,
- zbiornik wodny,
- tereny zielone.

Dojazd istniejący z ul. Pogodnej.

n) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zamkowej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Zamkowej w ramach osiedla wielorodzinnego.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą – miejsca postojowe, zielen, place zabaw. Zabudowa 5 kondygnacyjna o dachach płaskich;
- usługowa, zabudowa jednokondygnacyjna, dachy płaskie i jednospadowe.

Dojazd istniejący z ul. Zamkowej poprzez drogę wewnętrzną.

o) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zielonej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Zielonej w ramach osiedla wielorodzinnego.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą – miejsca postojowe, zieleń, place zabaw. Zabudowa 4- 5 kondygnacyjna o dachach płaskich i dwuspadowych,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1-3 kondygnacji, o dachach płaskich, jedno-, dwu- i wielospadowych,
- zieleń parkowa;

Dojazd istniejący z ul. Zielonej.

p) miasto Ostrzeszów rejon ul. Leśnej

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest przy ul. Leśnej.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- od strony północnej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony wschodniej tereny produkcyjne, kompleks garażowy,
- od strony południowej budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami,
- od strony zachodniej – duży kompleks usługowy – intermarche, brikomarche, myjnia samochodów, skład budowlany, tir serwis.

Dojazd istniejący z ul. Leśnej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.

q) Rogaszyce

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w miejscowości Rogaszyce.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

Najbliższe sąsiedztwo stanowią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, tereny leśne, tereny użytkowane rolniczo. W obowiązującym studium od strony północnej zaprojektowano duży kompleks terenów rekreacyjno - sportowych – teren objęty tą zmianą utworzy integralną całość.

Dojazd z istniejącej drogi powiatowej (na działkach istnieje droga gruntowa dochodząca do terenu opracowania)

r) Kochłowy

Najbliższe sąsiedztwo stanowią: od strony północnej dom pomocy społecznej w dawnym kompleksie dworskim wraz z parkiem krajobrazowym, od strony wschodniej tereny mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa zagrodowa. Pozostałe tereny są nie zabudowane, częściowo użytkowane rolniczo.

Kochłowy – dojazd z istniejącej drogi gminnej.

s) Rojów Piaski

Teren położony jest w miejscowości Rojów w rejonie ul. Piaski.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zagrodowa, o wysokości 1-3 kondygnacji (przeważają 2 kondygnacyjne), o dachach płaskich, jedno-, dwu- i wielospadowych,
- tereny,
- oraz tereny rolnicze.

Dojazd z ul. Piaski poprzez istniejącą drogę gruntową.

t) obręb wsi Kotowskie i Jesiona

Uwarunkowania zostają bez zmian, zgodnie dotychczasowym studium. .

3.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

3.3.1 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

Cały obszar miasta i gminy Ostrzeszów znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego nr 63 z dnia 7 września 1995 r. (Dz. Urz. z dnia 25 września 1995 r. Nr 15, poz. 95). Obszar ten o łącznej powierzchni 60600 ha znajduje się także na terenie gminy Sośnie, Przygodzice, Kobyla Góra, Doruchów, Odolanów, Grabów n/Prosną, Mikstat i częściowo Sieroszewice.

Celem wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu było zabezpieczenie przed zniszczeniem bądź degradacją najwartościowszych i najciekawszych terenów (w byłym województwie kaliskim) pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Rozporządzenie uwzględnia ich znaczenie jako terenów przydatnych do zaspokajania ważnych potrzeb społecznych w zakresie regeneracji przyrody oraz sił człowieka.

Na terenie gminy brak jest parków narodowych, parków krajobrazowych, rezerwatów przyrody, obszarów Natura 2000, stanowisk dokumentacyjnych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych czy też użytków ekologicznych. Na poszczególnych terenach objętych zmianą studium nie znajdują się pomniki przyrody.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest rekomendacji i wniosków oraz określenia granic krajobrazu priorytetowego, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów wynikających tego dokumentu.

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów występują natomiast pomniki przyrody – aktualizacja:

L.p.	Nazwa pomnika przyrody	Opis pomnika przyrody	Nazwa aktu prawnego
1.	Buk zwyczajny Fagus silvatica	obwód pierścienicy 390, wys. 16 m, drzewo odznacza się rozłożystą, symetryczną koroną	Orzeczenie z dnia 15 grudnia 1956 r. PWRN w Poznaniu (Dz.Urz. WRN w Poznaniu z 1957 r. Nr 3, poz. 10)
2.	Dąb szypułkowy Quereus robur	Obwód pierścienicy 480, wys. 22 m, o rozłożystej, symetrycznej koronie,	Orzeczenie z dnia 15 grudnia 1956 r. PWRN w Poznaniu (Dz.Urz. WRN w Poznaniu z 1957 r. Nr 3, poz. 10)

Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
część I - Uwarunkowania

3.	Dąb szypułkowy Quereus robur	Obwód pierścienicy 485, wys. 16 m, o rozłożystej, okazałej koronie,	Orzeczenie nr 224/56 z dnia 15 grudnia 1956 r. PWRN w Poznaniu (Dz. Urz. WRN w Poznaniu z 1957 r. Nr 3 , poz. 10)
4.	Dąb szypułkowy Quereus robur	Obwód pierścienicy 595, wys. 24 m, o rozłożystej, symetrycznej koronie	Uchwała nr VIII/51/94 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 15 grudnia 1994 r.
5.	Dąb szypułkowy Quereus robur	Obwód pierścienicy 560, wys. 25 m, o rozłożystej, symetrycznej, okazałej koronie	Uchwała nr XXIV/218/96 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 28 maja 1996 r.
6.	Cis pospolity Taxus baccata	Obwód pierścienicy 86, wys. 14 m,	Decyzja nr Rej. Woj. 525/83 z dnia 30 grudnia 1983 r. Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu
7.	Lipa drobnolistna „Michalina” Tilia cordata	Obwód pierścienicy 335, wys. 25 m, o symetrycznej, okazałej koronie	Uchwała nr XXXI/226/01 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 31 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Nr 123, poz. 2390 z dn. 04.10.2001 r.)
8.	Lipa drobnolistna „Amelia” Tilia cordata	Obwód pierścienicy 460, wys. 25 m, o symetrycznej, okazałej koronie	Uchwała nr XXI/190/04 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 29 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Nr 12, poz. 276 z dn. 08.02.2005 r.)
9	Lipa drobnolistna „Marusia” Tilia cordata	Obwód pierścienicy 380, o symetrycznej, okazałej koronie	Uchwała nr XLI/295/2010 z dnia 09 września 2010 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
10.	Dąb szypułkowy „Wincenty” Quereus robur	Obwód pierścienicy 470 cm, o rozłożystej, symetrycznej, okazałej koronie	Uchwała nr XLI/295/2010 z dnia 09 września 2010 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
11.	Dąb szypułkowy „Izydor” Quereus robur	Obwód pierścienicy 450 cm, o rozłożystej, symetrycznej, okazałej koronie	Uchwała nr XLI/295/2010 z dnia 09 września 2010 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
12.	Wiąz szypułkowy „Marian” Ulmus Leavis	Obwód pierścienicy 270 cm, o okazałej, rozłożystej, symetrycznej, koronie	Uchwała nr XLI/295/2010 z dnia 09 września 2010 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody
13.	Daglezja zielona „Jedyńka” Pseudotsuga menziesil	Obwód pierścienicy 204 cm, o okazałej, rozłożystej, symetrycznej, koronie	Uchwała nr XVI/95/2016 z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody

3.3.2 Rzeźba terenu.

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski miasto i gmina Ostrzeszów położone są w obrębie mezoregionu Wzgórza Ostrzeszowskie, który jest częścią makroregionu Wał Trzebnicki (Kondracki 2001). Wzgórza Ostrzeszowskie stanowią jego wschodnią końcową część. Są to moreny spiętrzone zlodowacenia warciańskiego. Kulminacją jest Kobyła Góra (284 m n.p.m.) wznosząca się na południe od Ostrzeszowa. Wzgórza Ostrzeszowskie są także wododziałem między zlewniami rzek Prosny i Baryczy. Od zachodu sąsiadują z Kotliną Milicką, od wschodu z Kotliną Grabowską oraz Wysoczyzną Wieruszowską, a od południa z Równiną Oleśnicką.

Rzeźba obszaru miasta i gminy Ostrzeszów jest znacznie urozmaicona. Różnice wysokości sięgają 147 m. Maksymalna wysokość bezwzględna wynosi 278 m n.p.m. Jest to Góra Belczyna w obrębie Wzgórz Ostrzeszowskich, położona ok. 600 m od południowej granicy miasta. Drugim wzniesieniem zlokalizowanym ok. 200 m od wschodniej granicy miasta jest Ostra Góra w rejonie wsi Rogaszyce. Wysokości bezwzględne zmniejszają się ku północno-zachodniej części gminy i osiągają tam wartość minimalną 130 m n.p.m.

W krajobrazie gminy szczególnie zaznacza się strefa moreny czołowej zajmująca południowo-wschodnią część gminy. Powstała w wyniku wyciśnięcia materiału podłoża przez stacjonujący lodowiec. Występują tu duże deniwelacje, szczególnie na południe i wschód od granic miasta Ostrzeszów. W niektórych miejscach spadki terenu przekraczają 20 %. Większość jednak terenów moreny czołowej charakteryzuje słabe lub bardzo słabe nachylenie terenu. Cieki wodne na tym terenie tworzą dolinki erozyjno-denudacyjne.

Na północny zachód od występowania moreny czołowej występuje morena denną. Spadki terenu nie przekraczają 3%. W okolicy wsi Szklarka Przygodzicka, w północno-zachodniej części gminy występuje oz o długości 2,5 km i spadku ok. 15%. W okolicy Szklarki Myślniewskiej występują wydmy paraboliczne porośnięte borem szpilkowym. Cieki nie prowadzą na tym obszarze działalności erozyjno-denudacyjnej.

Rzeźba na terenie miasta jest również urozmaicona. Teren miasta od strony wschodniej opada w kierunku zachodnim; wysokość bezwzględna występuje we wschodniej części miasta i wynosi 230 m n.p.m., a najniższa w zachodniej części miasta i wynosi ok. 190 m n.p.m. Spadki terenu nie przekraczają 3% na przeważającym obszarze miasta. Dominują stoki o ekspozycji zachodniej i północno-zachodniej. Teren miasta jest przecięty doliną z ciekim Strzegowa biegnącą od południowej granicy miasta w kierunku centrum i dalej w kierunku północno-zachodnim.

Na poszczególnych terenach objętych zmianą studium rzeźba terenu nie stwarza utrudnień w zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny nie są narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3.3.3 Klimat

W/g regionalizacji klimatycznej Polski A. Wosia (1995) opartej na częstości pojawiania się różnych typów pogody, miasto Ostrzeszów zaliczone zostało do Regionu XVI-Południowowielkopolskiego, który obejmuje południową część Niziny Wielkopolskiej. Charakteryzuje się stosunkowo dużą liczbą dni z pogodą umiarkowaną ciepłą, w tym pochmurnych, bez opadu jest 49 dni.

Do stosunkowo licznych należą także dni bardzo ciepłe z pogodą pochmurną bez opadu, których jest ponad 38. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7 - 8 oC. Średnie roczne amplitudy temperatury powietrza wynoszą 20 – 21°C.

Czas trwania zimy (średnia dobową < 0°C) 70 – 80 dni, średnie lato termiczne (średnia dobową > 15°C) 90 dni. Długość okresu wegetacyjnego 210 – 220 dni. Liczba dni z pokrywą śnieżną – 90. Średnie roczne sumy opadów 700 – 800; suma opadów w okresie zimy (XII – II)

– 140 mm; sumy opadów w okresie lata (VI – VIII) – 300 mm. Przeważają wiatry z sektora zachodniego – W – 35%; S – 20-25%; E – 20%; N – 10-15%.

Najbliższe stacje meteorologiczne znajdują się w Kaliszu, Poznaniu i Wrocławiu.

Topoklimat terenów zabudowanych charakteryzuje się podwyższoną w stosunku do terenów otaczających średniodobową temperaturą, wyższymi amplitudami temperatury i wilgotności, ograniczeniem występowania mgieł, zaburzeniami prędkości wiatru i zwiększonym zanieczyszczeniem powietrza w wyniku procesów spalania w celach grzewczych i ze środków transportu.

Tereny objęte zmianą studium charakteryzują się dobrymi warunkami klimatu lokalnego. Charakteryzują się dobrymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi oraz solarnymi, dostatecznym przewietrzaniem.

3.3.4 Wody powierzchniowe i podziemne – źródła zanieczyszczeń.

Wody powierzchniowe.

Na terenie gminy Ostrzeszów wyodrębniono m.in. następujące JCW:

- JCW Babia Rzeka, kod PLRW600017184354,
- JCW Młynówka PLRW6000171843529,
- JCW Dąbrówka, kod PLRW60001714129,
- JCW Zaleski Rów, kod PLRW600017184349,
- JCW Złotnica, kod PLRW600017141699,
- JCW Niesób do Dopływu z Krążkowych, kod PLRW60002318424.

Rzeka Dąbrówka została określona jako potok nizinny piaszczysty typ 17 o wodach silnie zmienionych. Wg klasyfikacji wskaźników jakości wód płynących w województwie wielkopolskim za rok 2015 (WIOŚ) wyniki badań w punkcie pomiarowo-kontrolnym Dąbrówka – Niedźwiedź – Marydół (gm. Ostrzeszów) i JCWP są następujące:

- klasa elementów biologicznych – III
- klasa elementów fizykochemicznych – II
- klasa elementów hydromorfologicznych – II

W w/w JCWP realizowany jest monitoring obszarów chronionych (MOC) - JCW przeznaczonych do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych (MORE).

Rzeka Złotnica została określona jako potok nizinny piaszczysty typ 17 o wodach silnie zmienionych. Wg klasyfikacji wskaźników jakości wód płynących w województwie wielkopolskim za rok 2015 (WIOŚ) wyniki badań w punkcie pomiarowo-kontrolnym Złotnica – Świeca (gm. Odolanów) i JCWP są następujące:

- klasa elementów biologicznych – III
- klasa elementów fizykochemicznych – II
- klasa elementów hydromorfologicznych – II

W w/w JCWP realizowany jest monitoring:

- operacyjny (MO):
 - wód zagrożonych niespełnieniem celów środowiskowych
 - obszarów chronionych (MOC) – na obszarach wrażliwych na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych (MOEU)

Ocena stanu jednolitych części wód za rok 2015 z uwzględnieniem oceny spełnienia wymagań dla obszarów chronionych (w trakcie weryfikacji przez GIOŚ) przeprowadzona dla JCWP Dąbrówka w PPK Dąbrówka – Niedźwiedź – Marydół wykazała:

- klasa elementów biologicznych - III
- klasa elementów hydromorfologicznych - II
- klasa elementów fizykochemicznych (3.1 – 3.5) - I
- klasa elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) - II

Potencjał ekologiczny w PPK monitoringu obszarów chronionych – umiarkowany.

Na obszarach chronionych będące JCW przeznaczonymi do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych ocena spełnienia wymagań – TAK, a stan w PPK monitoringu obszarów chronionych został określony jako zły.

Ocena stanu jednolitych części wód za rok 2015 z uwzględnieniem oceny spełnienia wymagań dla obszarów chronionych (w trakcie weryfikacji przez GIOŚ) przeprowadzona dla JCWP Zaleski Rów w PPK Zaleski Rów – Kuźnica Bobrowka wykazała:

- klasa elementów biologicznych - IV
- klasa elementów hydromorfologicznych - II
- klasa elementów fizykochemicznych (3.1 – 3.5) - II

Stan ekologiczny w PPK monitoringu obszarów chronionych – słaby.

Na obszarach chronionych wrażliwych na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych oraz narażonych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych wymagania nie zostały spełnione, a stan w PPK monitoringu obszarów chronionych został określony jako zły.

Ocena stanu jednolitych części wód za rok 2015 z uwzględnieniem oceny spełnienia wymagań dla obszarów chronionych (w trakcie weryfikacji przez GIOŚ) przeprowadzona dla JCWP Niesób do Dopływu z Krążkowych wykazała:

- klasa elementów biologicznych - III
- klasa elementów hydromorfologicznych - II
- klasa elementów fizykochemicznych - II

Stan ekologiczny w PPK monitoringu obszarów chronionych – umiarkowany.

Na obszarach chronionych wrażliwych na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych oraz narażonych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych wymagania nie zostały spełnione, a stan w PPK monitoringu obszarów chronionych został określony jako zły.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 18.10.2016 – Dz.U. 2016 r. poz. 1967) ustalono cele środowiskowe dla JCWP. Przy ustalaniu celów środowiskowych dla JCWP brano pod uwagę aktualny stan JCWP w związku z wymaganiem zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Ponadto, ustalając cele uwzględniano także różnicę pomiędzy naturalnymi, a silnie zmienionymi oraz

sztucznymi częściami wód. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto, w obydwu przypadkach, w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego.

Poniżej podaje się ocenę ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCWP rzecznych na terenie gminy Ostrzeszów zamieszczoną w powyższym dokumencie:

Kod JCWP	Nazwa	Status JCW	Czy jest monitorowana	Aktualny stan	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
kod PLRW600017184354	Babia Rzeką	NAT	niemonitorowana	zły	zagrożona
PLRW6000171843529	Młynówka	NAT	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW60001714129	Dąbrówka	SZCW	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW600017184349	Zaleski Rów	NAT	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW600017141699	Złotnica	NAT	monitorowana	zły	zagrożona
kod PLRW60002318424	Niesób do Dopływu z Krążkowych	NAT	monitorowana	dobry	niezagrożona

Zatem, dla JCW Babia Rzeką, Młynówka, Zaleski Rów, Złotnica, Niesób do Dopływu z Krążkowych celem środowiskowym będzie osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego i dobrego chemicznego; dla JCW Dąbrówka celem środowiskowym będzie osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego.

Na poszczególnych terenach objętych zmianą studium nie występują wody powierzchniowe.

Wody podziemne

Ramowa Dyrektywa Wodna (2000/60/WE) wprowadza pojęcie jednolitych części wód JCWPd, przez które rozumie się określoną objętość wód podziemnych w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych. Jednolite części wód podziemnych stanowią obecnie przedmiot badań monitoringowych. Celem monitoringu jakości wód podziemnych jest

dostarczenie informacji o stanie chemicznym wód podziemnych, określenie trendów zmian oraz sygnalizacja zagrożeń w skali kraju, na potrzeby zarządzania zasobami wód podziemnych i oceny skuteczności podejmowanych działań ochronnych.

Gmina znajduje się w 80 i 81 JCWPd.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 18.10.2016 – Dz.U. 2016 r. poz. 1967) JCWPd nr 80 i 81 oceniono w sposób następujący:

- stan chemiczny – dobry
- stan ilościowy – dobry

JCWPd nr 80 i 81 oceniono w tym dokumencie jako niezagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Wg oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w 2016 r. (wg badań PIG) zanotowano w punkcie pomiarowym w miejscowości Plugawice (gm. Doruchów) IV klasę końcową jakości wody (JCWP 81) i III klasę końcową w JCWP 80 w punkcie pomiarowym Czarnylas (gm. Przygodzice).

Są to najbliższe położone punkty pomiarowe w stosunku do terenu gminy Ostrzeszów.

Zatem, dla JCWP nr 80 i 81 celem środowiskowym będzie osiągnięcie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego.

Do zanieczyszczeń stwarzających bardzo poważne zagrożenie dla czystości wód powierzchniowych należą przede wszystkim:

- bezpośrednie zrzuty surowych ścieków bytowych i przemysłowych do cieków wodnych na nieskanalizowanych obszarach,
- zrzuty niedostatecznie oczyszczonych ścieków (nieodpowiadających warunkom pozwolenia wodno-prawnego),
- zanieczyszczenia rolnicze - intensywne nawożenie i stosowanie środków ochrony roślin, rolnicze wykorzystywanie ścieków, które stanowią zagrożenie związkami biogennymi dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia miasta i gminy w wodę do celów komunalnych oparty jest na trzech stacjach ujmowania i uzdatniania wody z utworów czwartorzędowych:

- „Cicha” w Ostrzeszowie,
- „Olszyce” w Szklarce Myślniewskiej,
- Zajązki - Potaśnia

Miasto i wszystkie wsie na terenie gminy są zwodociągowane. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze kolonie oraz rozproszone gospodarstwa. Długość sieci wodociągowej w mieście i gminie wynosiła 253,9 km, w tym w mieście 76,4 km.

Sieć wodociągowa miasta i gminy składa się z trzech połączonych ze sobą wodociągów, co poprawia bezpieczeństwo dostaw, umożliwia awaryjne podawanie wody z innych odleglejszych, z punktu widzenia odbiorcy ujęć wody.

Ujęcia wody

Zgodnie z wnioskiem Wodociągów Ostrzeszowskich na rysunku studium uwarunkowania i kierunki zaktualizowano strefy ochrony ujęć wód podziemnych. Zmieniono zasięg dla ochrony pośredniej ujęcia Olszyce, Olszyce – Szklarka oraz w rejonie ul. Cichej.

Gospodarka ściekowa

Miasto i gmina Ostrzeszów wyposażone są w ogólnospławną sieć kanalizacji odprowadzającej jednocześnie ścieki komunalne i deszczowe oraz sieć sanitarną funkcjonującą w technologii grawitacyjnej i ciśnieniowej. Ścieki bytowe i komunalne oraz deszczowe prowadzone są do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Rojowie, poza granicami miasta.

Na terenie gminy, na terenach pozbawionych sieci kanalizacyjnej, funkcjonują także przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz zbiorniki bezodpływowe. Ścieki z tych zbiorników są wywożone do punktu zlewnego, który znajduje się przy oczyszczalni ścieków.

3.3.5 Warunki areosanitarne

W roku 2017 na terenie województwa wielkopolskiego przeprowadzono kolejną roczną ocenę jakości powietrza atmosferycznego dotyczącą roku 2016. Ocena jakości powietrza została wykonana z uwzględnieniem kryterium ochrony zdrowia oraz kryterium ochrony roślin.

Wyróżnia się następujące klasy:

- klasa A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych,
- klasa B – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji,
- klasa D – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy powiększony o margines tolerancji, a przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony - poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy,
- klasa D1 – jeżeli poziom stężeń ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- klasa D2 – jeżeli poziom stężeń ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

Ocena stref w oparciu o kryteria określone dla ochrony roślin - w efekcie oceny przeprowadzonej dla 2016 roku dla ozonu, dwutlenku siarki i tlenków azotu strefę wielkopolską zaliczono do klasy A (w tej strefie znajduje się gmina Ostrzeszów).

Pod kątem ochrony zdrowia sklasyfikowano:

- dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz kadmu, arsenu, niklu – wszystkie strefy w klasie A (a więc i gmina Ostrzeszów),
- dla pyłu PM_{2,5} – strefę *miasto Kalisz* oraz strefę *wielkopolską* w klasie C (w tej strefie znajduje się gmina Ostrzeszów), strefę *aglomeracja poznańska* w klasie A,
- dla pyłu PM₁₀ – wszystkie strefy w klasie C (a więc i gmina Ostrzeszów), ze względu na przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla 24 godzin,
- dla benzo(a)pirenu – wszystkie strefy w klasie C (a więc i gmina Ostrzeszów) ze względu na przekroczenie poziomu docelowego ,
- dla ozonu – strefę *miasto Kalisz* oraz strefę *wielkopolską* w klasie C (a więc i gmina Ostrzeszów), strefę *aglomeracja poznańska* w klasie A.

w ramach oceny wykonano również dodatkową klasyfikację wyznaczając:

- dla pyłu PM_{2,5} – dla wszystkich stref, klasę C1 informującą o przekroczeniu poziomu dopuszczalnego 20µg/m³, której należy dotrzymać od roku 2020,
- dla ozonu klasę D2 w odniesieniu do celu długoterminowego, dla wszystkich stref.

Przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu pm10 dotyczą wyłącznie stężeń uśrednianych dla 24-godzin. Nie są przekraczane stężenia średnie dla roku. Stężenia pyłu pm10 wykazują wyraźną zmienność sezonową – przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimowego (grzewczego).

Na terenie gminy brak jest dużej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Głównym źródłem zanieczyszczeń są domy opalane węglem, co przyczynia się do nasilenia w sezonie grzewczym emisji tlenków węgla, siarki, azotu a także pyłów.

3.3.6 Gleby

Występujące typy i rodzaje gleb związane są z budową geologiczną i geomorfologiczną. Obszar miasta i gminy Ostrzeszów charakteryzuje się występowaniem słabych gleb piaszczystych. Tylko niewielkie powierzchnie równinne zajęte są przez gleby brunatne IIIb – IVa klasy bonitacyjnej, powstałe na podłożu glin ciężkich i piasków gliniastych mocnych w kompleksach rolniczej przydatności gleb – 2-pszennego dobrego i 4-pszenno – żytniego. Gleby bielcowe i brunatne wylugowane wytworzone z piasków gliniastych i słabogliniastych podścielonych gliną lekką lub łem klasy IVa i IVb zaliczone do kompleksu żytnio-ziemniaczanego dobrego występują na pozostałych obszarach płaskich, wierzchwinowych. Obszary wyniesione o rzeźbie falistej i pagórkowatej, pokrywają gleby brunatne wylugowane. Powstały one z piasków gliniastych lekkich i piasków słabogliniastych podścielonych piaskami lekkimi klasy V i VI, należące do kompleksów rolniczej przydatności gleb 6-żytnio-ziemniaczanego słabego i 7-żytnio-łubinowego. W większych obniżeniach terenowych występują gleby brunatne i czarne ziemie wytworzone z pyłów, glin pylastych i piasków gliniastych i pylastych klasy IVa i IVb, zaliczone do 8 kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego i 9 zbożowo-pastewnego słabego. Pozostałe obniżenia i dna dolin zajęte są przez łąki (użytki zielone słabe klasy V- VI w kompleksie 3z, nadmiernie uwilgotnione) rozwinięte na glebach murszowych, torfowych i czarnych ziemiach.

a) miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego

Grunty na tym terenie klasyfikowane są jako zabudowane - Bi.

Występują gleby zdegradowane i zredukowane.

b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Granicznej

Na terenie występują grunty leśne LsVI, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. Zgodnie z uproszczonym planem urządzania lasu własności osób fizycznych na okres 1 stycznia 2011 – 31 grudnia 2020, sporządzonym na zlecenie Starosty Ostrzeszowskiego, na terenie miasta Ostrzeszów nie występują lasy ochronne.

c) miasto Ostrzeszów rejon ul. Bukowej

Na terenie występują grunty orne RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

d) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wierzbowej.

Na terenie występują grunty orne RVI, pastwiska PsV, grunty budowlane B, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Należą do V i VI klasy bonitacyjnej. Gleby te należą do kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego.

e) miasto Ostrzeszów rejon ul. Piastowskiej

- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Na terenie występują grunty orne RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami

Na terenie występują grunty orne RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Należą do VI klasy bonitacyjnej. Gleby te należą do kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego

f) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wiejskiej i Podmiejskiej

Na terenie występują grunty orne PVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

g) miasto Ostrzeszów rejon ul. Podmiejskiej

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Na terenie występują grunty PsV, B-RVI, RV które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

- tereny zabudowy zagrodowej

Na terenie występują grunty orne RVI, B-RV, RV, B-RV, ŁV, B, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

h) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wieluńskiej

Na terenie występują grunty ŁIV, RVIIb, RIVa, R, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

i) miasto Ostrzeszów rejon ul. Hetmańska i Czarneckiego

Na terenie występują grunty orne RVI i RIVa, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

j) miasto Ostrzeszów rejon ul. Ceglarskiej

Na terenie występują grunty RVI, RV, RIVa, Bi, RIVb, PsIV, Ba, ŁV, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

k) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej

Na terenie występują grunty Bi, ŁVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

l) miasto Ostrzeszów rejon ul. Sportowej

Na terenie występują grunty Bi, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Występują gleby zdegradowane i zredukowane.

m) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej

Na terenie występują grunty PsVI, B-RVI, RVI, B-PsVI które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

n) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zamkowej

Na terenie występują grunty I, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Występują gleby zdegradowane i zredukowane.

o) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zielonej

Na terenie występują grunty Bi, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Występują gleby zdegradowane i zredukowane.

p) miasto Ostrzeszów rejon ul. Leśnej

Na terenie występują grunty ŁV, Bi, B-RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Na obszarze występują słabe i bardzo słabe gleby, a w części wschodniej grunty pochodzenia organicznego.

q) Rogaszyce

Na terenie występują grunty RV, RIVb, RVI, RVIz, ŁIV, PsV, N, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

r) Kochłowy

Na terenie występują grunty RV, B-RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

s) Rojów Piaski

Na terenie występują grunty, RVIa, RVIb, RV, RVI, RVIz, N, B, Bp, Bp/RVI, PsV, PsIV, BIRVI, B/RVI, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

t) obręby wsi Kotowskie i Jesiona

Grunty na terenach wsi Kotowskie i Jesiona zgodnie z dotychczasowym studium.

3.3.7 Szata roślinna

Na terenach objętych opracowaniem można zaobserwować m. in.:

- roślinność łąkową, przez co rozumie się roślinność zaroślową oraz ziołorośną,
- na terenach zabudowanych występuje roślinność sadów i ogrodów przydomowych, przez co rozumie się głównie drzewa i krzewy owocowe, zieleń ozdobną głównie złożoną z gatunków zimozielonych tj. thuje, sosny, świerki, drzew liściastych tj. brzozy, klony, lilaki, surmie, tamaryszki, wierzby ozdobne, najczęstsze krzewy to ligustr pospolity, bukszpan wiecznie zielony, berberysy, krzewy różane, uzupełnienie stanowią również warzywniki i zielniki,
- roślinność ruderalna towarzysząca od zawsze człowiekowi, przez co rozumie się przeważnie rośliny jednoroczne, rozmaite chwasty na polach, miedzach, nieużytkach oraz w ogrodach. Z działalnością człowieka związana jest także roślinność pól uprawnych i nieużytków porolnych.

Na poszczególnych terenach występuje następująca szata roślinna:

a) miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego

Na terenie opracowania nie występuje zieleń.

b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Granicznej

Na terenie opracowania występuje las sosnowy ok. 80 letni.

c) miasto Ostrzeszów rejon ul. Bukowej

Teren opracowania porośnięty jest trawami i roślinnością ruderalną.

d) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wierzbowej.

Na terenie opracowania występują nawierzchnie trawiaste oraz zadrzewienia m.in. wierzby, brzozy, drzewa owocowe, klony, olchy – wiek powyżej 15 lat. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej występują typowe ogródki przydomowe z zadrzewieniami i zakrzewieniami.

e) miasto Ostrzeszów rejon ul. Piastowskiej

- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Na terenie opracowania występują nawierzchnie trawiaste oraz zadrzewienia – liczne brzozy w wieku ok. 5-10 lat.

- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami

Teren uprawiany rolniczo głównie zboża – pszenica. Od strony drogi roślinność łąkowa i trawy.

f) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wiejskiej i Podmiejskiej

Na terenie opracowania występują nawierzchnie trawiaste oraz zadrzewienia – brzozy, wierzby, dęby.

g) miasto Ostrzeszów rejon ul. Podmiejskiej

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Na terenie znajduje się ogród prywatny, zadrzewienia tworzą drzewa owocowe, sumaki, świerki, thuje; krzewy owocowe oraz ligustr pospolity. Występuje nawierzchnia trawiasta.

- tereny zabudowy zagrodowej

Na terenie znajduje się ogród prywatny, występują liczne zadrzewienia od strony ul. Podmiejskiej, które tworzą drzewa owocowe, świerki, thuje, sosny, modrzewie, w dalszej części posesji brzozy; krzewy owocowe oraz ligustr pospolity. Występuje nawierzchnia trawiasta.

h) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wieluńskiej

Część terenu uprawiana jest rolniczo, głównie zboże. Występuje nawierzchnia trawiasta oraz zieleń łąkowa. Przy istniejącym zbiorniku graniczącym z terenem opracowania zadrzewienia – brzozy, olchy, wierzby.

i) miasto Ostrzeszów rejon ul. Hetmańska i Czarneckiego

Część terenu uprawiana rolniczo, głównie zboże. Występuje nawierzchnia trawiasta, roślinność ruderalna oraz zieleń łąkowa. Wzdłuż ul. Hetmańskiej i Czarneckiego występują zadrzewienia – samosiejki – m.in. sosny, brzozy, klony, topole. Wzdłuż drogi 449 liczne zadrzewienia, głównie akacje.

j) miasto Ostrzeszów rejon ul. Ceglarskiej

Na niewielkiej części terenu od zachodu znajdują się ogródki działkowe z różną roślinnością stanowiącą głównie drzewa i krzewy owocowe. Większość terenu to tereny rolnicze obsadzone głównie zbożem i kukurydzą, tereny z roślinnością łąkową i trawiastą oraz występuje roślinność ruderalna głównie przy terenach produkcyjnych. Od północy występują zadrzewienia sosny, wierzby, brzozy.

k) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej

W zachodniej części terenu zieleń urządzona – zadrzewienia głównie lipy i brzozy oraz nawierzchnia trawiasta. Na pozostałej części głównie nawierzchnia trawiasta oraz zadrzewienia głównie na granicy działek objętych opracowaniem m.in. dęby, brzozy, klony, jarząbby pospolite, sosny.

l) miasto Ostrzeszów rejon ul. Sportowej

Na terenie opracowania nie występuje zieleń.

m) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej

Na terenie występują duże obszary trawiaste i łąkowe. Istotną część stanowią również zadrzewienia – szczególnie przy graniczącym zbiorniku m. in. brzozy, lipy, akacje, dęby.

n) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zamkowej

Na terenie zieleń osiedlowa. Występują trawniki oraz nieliczne zadrzewienia – klony i lipy.

miasto Ostrzeszów rejon ul. Zielonej

Na terenie występuje nieliczna roślinność ruderalna.

o) miasto Ostrzeszów rejon ul. Leśnej

Na terenie występują głównie trawy i zieleń ruderalna. Przy istniejącym budynku mieszkalnym jednorodziennym występują zadrzewienia i zakrzewienia.

p) Rogaszyce

Tereny rolnicze obsadzone głównie zbożem oraz tereny z roślinnością łąkową i trawiastą.

q) Kochłowy

Na terenie występują zadrzewienie i zakrzewienia m.in. drzewa owocowe, klony, robinie akacjowe. Większość terenu pokryta trawami i zielenią łąkową.

r) Rojów Piaski

Tereny rolnicze oraz tereny z roślinnością łąkową i trawiastą. Przy budynkach mieszkalnych znajdują się ogrody prywatne.

s) obręby wsi Kotowskie i Jesiona

Szata roślinna na terenie wsi Kotowskie i Jesiona zgodnie z dotychczasowym studium.

3.3.8 Świat zwierzęcy

Występowanie na terenie gminy dużych kompleksów leśnych sprzyja obecności wielu gatunków zwierząt z różnych środowisk. Spośród najczęściej spotykanych ssaków wymienić należy: jelenie, łosie, dziki, sarny, borsuki, zające, lisy, kuny, tchórze, piżmaki, krety. Spośród ptaków najczęściej występują: bażanty, kuropatwy, dzikie kaczki, grzywacze.

Ornitofauna gminy szacowana jest na co najmniej 90 gatunków lęgowych lub prawdopodobnie lęgowych (Mielcarek 2001). Należą one do następujących rzędów systematycznych: perkozy, brodzące, blaszkodziobe, drapieżne, kuraki, żurawiowe, siewkowate, gołębiowate, kukułkowate, krótkonogie, dzięciołowate, wróblowate.

Inwentaryzacja przyrodnicza przeprowadzona przez Mielcarek w 2001 r. pozwoliła na sformułowanie przez nią następujących wniosków odnoszących się do fauny gminy Ostrzeszów:

- według dotychczasowego rozpoznania stanu świata zwierząt, fauna rozwijająca się na obszarze gminy jest ogólnie typowa dla środowisk funkcjonujących w siedliskach ubogich lub przekształconych w znacznym stopniu,
- teren całej gminy, pod względem ilości lęgowych par ptaków rzadkich, nie jest zbyt bogaty,
- środowisko przyrodnicze gminy dla awifauny jest terenem żerowania i przelotów ptaków, z gniazd usytuowanych głównie poza granicami gminy.

Na terenach objętych zmianą studium świat zwierzęcy jest typowy dla terenów nizinnych zabudowy miejskiej. Postępująca urbanizacja ograniczyły faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie miejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków, owadów.

Na terenie zmiany studium są pola uprawne i fragmenty łąk. Ekosystemy polne, łąkowe wraz z zadrzewieniami pełnią istotną rolę ekologiczną i estetyczną w krajobrazie. Umożliwiają rozwój flory i fauny oraz przemieszczanie się różnych gatunków zwierząt. Wpływają pozytywnie na warunki życia ludzi.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują udokumentowane stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W niniejszej zmianie studium aktualizuje się stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa wprowadzono ograniczenia w zainwestowaniu poprzez utworzenie stref ochronnych A – ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego strefę E – ochrony ekspozycji.

Najistotniejszymi ograniczeniami, mającymi wspomagać ochronę w strefie A są:

- zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
- ochrona układu dróg oraz zieleni,

- zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz fragmentów szczególnie wewnątrz, placów i ulic,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej.

Najistotniejszymi ograniczeniami, mającymi wspomagać ochronę w strefie E są:

- ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
- zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,
- zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe, w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych lub estetycznych.

Dodatkowo zgodnie z aktualną **gminną ewidencją zabytków nieruchomości miasta i gminy Ostrzeszów zaktualizowano spis zabytków** wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów gminnej ewidencji zabytków – spis zaktualizowany w listopadzie 2016:

Lp.	Adres	Nazwa obiektu/obecna funkcja	Czas powstania/ przebudowy	Nr pozycji w rejestrze zabytków oraz data wpisu
GMINA OSTRZESZÓW				
1	Jesiona	Stacja dyliżansów	XVIII/XIX	
2	Kochłowy	Zespół dworsko-parkowy: dwór (ob. siedziba DPS), park	pocz.XXw. rozbudowany w l.20 XXw.	Nr 164/Wlkp/A 16.04.2004r.
3	Olszyna	Kościół filialny p.w.św. Wawrzyńca	1820-21r	Nr 527/Wlkp/A 31.12.1990r.
4	Olszyna	Zespół dworsko-parkowy: dwór, park...	pocz.XXw.	
5	Olszyna	Zespół folwarku: obory, spichlerz, gorzelnia...	ok.1990r.	
6	Rogaszyce	Zespół dworsko-parkowy: dwór, park, figura na kolumnie w parku	k.XIXw.	
7	Rogaszyce	Zespół sakralny: plebania	4ćw.XIXw.	

Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
część I - Uwarunkowania

8	Rogaszyce	Zespół sakralny: kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja Apostoła	1903r.	
9	Rojów	Kościół filialny p.w.św.Wojciecha	1889r.	
10	Rojów	Zespół dworsko-parkowy: dwór, park	XVIII/XIXw.	dwór - nr 40/a 03.11.1958r.
11	Siedlików	kościół parafialny p.w.św Andrzeja Apostoła	1778r.	Nr 528/Wlkp 31.12.1990r.
MIASTO OSTRZESZÓW				
12	Ostrzeszów	układ urbanistyczny śródmieście Ostrzeszowa	przed 1283r.	Nr 674/A 27.05.1993r.
13	Grabowska 2	Dom	ok.1900r.	
14	Grabowska 32	Dom	Pocz..XXw.	
15	Grabowska 21	Dom	Pocz..XXw.	
16	Kaliska 9	Dwór, ob.hotel i restauracja „Dworek”	1885r., rozb.1905r.	
17	Kościuszki	Figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej	1948r.	
18	Kościuszki	Kapliczka z Dzieciątkiem Jezus	Pocz.XXw.	
19	Kościuszki 14	Cmentarz rzymsko-katolicki	założony w 1830r.	
20	Wieluńska	Figura serca Pana Jezusa	1910r.	
21	Wieluńska	Kapliczka Figurą Matki Bożej	Pocz.XXw.	
22	Sportowa 6A	Gazownia miejska (budynek poprodukcyjny-tzw.piecowni)	1905r.	807/Wlkp/A 26.07.2010r.
23	Zamkowa 9	Dom	1905	
24	Zamkowa 11	dom	1908r.	

Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
część I - Uwarunkowania

25	Zamkowa 13	Dom	1904r.		
26	Zamkowa 15	Dom	1907r.		
27	Zamkowa 17	dom (ob.Starostwo Powiatowe)	1910r.		
28	Farna 7	Kościół parafialny p.w.Wniebowzięcia NMP	1337	Nr523/Wlkp. 31.12.1990r.	
29	Farna 7	Dzwonnica	XVIIIw.		
30	Św.Mikołaja	Kościół filialny p.w.św.Mikołaja	20.X.1758 Odnowiony w l.1894-96	707/Wlkp/A 01.09.2008	
31	Zamkowa 14	Kościół parafialny p.w. Chrystusa Króla	1859-1861, 1906	732/Wlkp/A 29.12.2008r.	
32	Zamkowa 16	Pastorówka	Ok.1912		
33	Al.Wolności- Al.Wojska Polskiego	Cmentarz ewangelicki	1810-1820		
34	Leśna	Klasztor Bernardyński ob.Zgromadzenia Sióstr Najświętrzej Rodziny z Nazaretu	2 poł.XVIIw.	Nr 91/A 06.11.1965r.	
35	Leśna	Kościół Klasztorny p.w.Św.Michała Archanioła	1 poł.XVIIIw.	Kl.IV-73/3 07.01.1954r.	Kościół pobernardyński pw.św.Michała Archanioła, zabudowania klasztorne ss.Nazaretanek oraz kaplica św.Judy Tadeusz oraz teren dawnych ogrodów i sadów przyklasztornych wraz z aleją lipową oraz murem ogrodzeniowym, od strony zachodniej (ul.Klasztorna) i dziedzińca przykościelnego wraz z bramą z 1784 lub 1785 w Ostrzeszowie
36	Leśna	Kaplica Św.Judy Tadeusza	Poł.XVIIIw.	Nr 91/A 06.11.1965r.	
37	Leśna	Mur ogrodzeniowy z bramą do klasztoru	4ćw.XVIIIw.		

Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
część I - Uwarunkowania

					wpisane do Rejestru zabytków pod nr 823/Wlkp/A
38	Zamkowa 6	Wieża i relikty zamku	XIVw. 1660r.	524/Wlkp/A 04.07.2007r.	
39	Rynek 19	Ratusz	1840, pocz.XXw.	525/Wlkp/A 10.09.1998r.	
40	Zamkowa 31	Budynek sądu grodzkiego, ob.siedziba Urzędu Miasta i Gminy Ostrzeszów	1912r.		
41	Zamkowa 29	Budynek pruskiej landratury /późn. starostwa ob.szkoła nr 3	Pocz.XXw.		
42	21-go Stycznia	Budynek więzienia (ob.sąd rejonowy)	lata 10 XXw.		
43	Gen. Sikorskiego 54	Wieża ciśnień	1916r.	655/Wlkp 07.09.1998r.	
44	Kolejowa 27	Budynek poczty	Ok.1900r.		
45	Dworcowa 8	Budynek dworca PKP	Ok.1910r.		
46	Dworcowa 8	Kolejowa wieża ciśnień	Ok. 1910r.		
47	Targowa 4	Dom (dawna hurtownia piw, fabryka wód mineralnych)	Po 1900r.		
48	Gen. Sikorskiego 14	Dom	Ok.1890r.		
49	Rynek 4	Dom	Ok.1900r.		
50	Rynek 5	Dom	1ćw.XXw. /1916r/		
51	Rynek 11	Dom	Pocz.XXw.		
52	Rynek 14	Dom	Ok.1900r.		
53	Zamkowa 19	Dom	1910r.		
54	Zamkowa 22	Dom	Po 1900r.		
55	Zamkowa 28	Dom	1905r.		

Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów,
część I - Uwarunkowania

56	Zamkowa 30	Dom	Ok.1920	
57	Zamkowa 27	budynek Komendy Policji	Ok.1910r.	

Dwa wyszczególnione tereny objęte zmianą studium położone są w obrębie terenów podlegającym ochronie zabytków:

- a) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej
częściowo położony jest w strefy E – ochrony ekspozycji.
- b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej
na przedmiotowym terenie położone jest stanowisko archeologiczne.

Na pozostałych terenach nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków.

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów nie występują dobra kultury współczesnej.

3.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.

Dla miasta i gminy uwarunkowania te zostały opisane w dotychczasowym studium.

3.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

3.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.

3.7.1. analizy ekonomiczne, demograficzne, środowiskowe i społeczne

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie studium przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- proponowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej z usługami będą uzupełnieniem istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej – w sąsiedztwie wszystkich terenów istniejąca i projektowana zabudowa stworzą kompleksy zwartej, atrakcyjnej dla przyszłych nabywców ofert na rynku,
- w przypadku nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej pozyskane zostaną nowe tereny, których uzbrojenie (istniejąca infrastruktura techniczna i drogowa) oraz lokalizacja przy terenach o podobnych funkcjach jest uzasadniona ekonomicznie i funkcjonalnie, a samej gminie przyniesie korzyści finansowe oraz wizerunkowe – jako

gminie otwartej na rozwój lokalnych przedsiębiorców (zmiany wprowadzono na wnioski inwestorów wynikające z ich bieżących potrzeb),

- nie używane budynki kotłowni zyskują nowe funkcje – zarówno mieszkaniowe, jak i usługowo – kulturowe, co po pierwsze pozwoli na wykorzystanie nieczynnych budynków, a po drugie zostaną pozyskane nowe funkcje do obsługi okolicznych mieszkańców osiedli wielorodzinnych, co jest pożądane zarówno w aspekcie ekonomicznym jak i społecznym,
- w Rogaszycach planowany kompleks sportowo-wypoczynkowy stworzy integralną całość z terenami o podobnej funkcji przeznaczonymi w obowiązującym studium, co w przyszłości będzie atrakcyjną alternatywą możliwości wypoczynku nie tylko dla mieszkańców gminy i miasta, ale również dla użytkowników spoza,
- przyjęto również stanowisko mieszkańców wsi Kotowskie i Jesiony, którzy wnioskuje o zakaz hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych. Biorąc pod uwagę, iż ww. hodowla ma duży wpływ na środowisko przyrodnicze (odpady zagrażające wodom gruntowym, uciekające zwierzęta są zagrożeniem są dla rodzimej fauny, groźba chorób) i uciążliwości dla najbliższego sąsiedztwa (głównie ze względu na zapachy i hałas – obniżenie wartości sąsiadujących nieruchomości), która spowoduje pogorszenie jakości życia mieszkańców – podjęto działania przychylające się do stanowiska mieszkańców tych dwóch wsi. Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową (art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1991 r. o samorządzie gminnym), a zatem organy gminy mają obowiązek działania w interesie mieszkańców.

Pozostałe analizy zawarto w opracowaniu pobocznym „Analizy na potrzeby studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Miasta i Gminy Ostrzeszów”.

3.7.2. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się konieczności wykonania zadań własnych gminy z zakresu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej.

3.7.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na obszarze gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, które przyczynią się do zatrzymania spadku liczby ludności – powstaną atrakcyjne tereny mieszkaniowe, na które już jest zapotrzebowanie oraz tereny inwestycyjne generujące nowe miejsca pracy.

Ponadto lokalizacja planowanych inwestycji uzasadniona jest względem funkcjonalnym i ekonomicznym – planowane inwestycje zlokalizowane są przy terenach o podobnych funkcjach i będą ich uzupełnieniem.

W kwietniu 2017 r. pracownia BUA Maria Jastrzębska opracowała dokument pod nazwą „Analizy na potrzeby studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę Miasta i Gminy Ostrzeszów”, w którym uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne wraz z możliwościami finansowymi gminy. W opracowaniu tym obliczono również zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę w ciągu najbliższych 20 lat, biorąc pod uwagę istniejące tereny zainwestowane o w pełni wykształconej strukturze osadniczej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach. Wykazano, że w mieście i gminie Ostrzeszów występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jak również przeznaczoną pod działalność gospodarczą.

3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Tereny objęte zmianą studium stanowią w przeważającej części własność prywatną. Działka w miejscowości Kochłowy stanowi własność Starostwa Powiatowego. Natomiast grunt przy straży pożarnej stanowi własność Skarbu Państwa.

3.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na przedmiotowych terenach występują obszary chronione wynikające przede wszystkim z następujących aktów prawnych:

1) *ustawy o ochronie przyrody:*

- obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – położone są w nim wszystkie tereny objęte zmianą studium,

2) *z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:*

- Dwa wyszczególnione tereny objęte zmianą studium położone są w obrębie terenów podlegającym ochronie zabytków:

- a) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej
częściowo położony jest w strefy E – ochrony ekspozycji.
- b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej
na przedmiotowym terenie położone jest stanowisko archeologiczne.

Na pozostałych terenach nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków.

3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

3.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Według Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce (stan na 31.XII.2015 r.) oraz portalu MIDAS PIG na terenie miasta i gminy Ostrzeszów znajdują się następujące udokumentowane złoża kopalin:

L.p.	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Stan złoża
1.	Budy Olszyna	Surowce ilaste ceramiki budowlanej i pokrewnych	Z
2.	Budy Olszyna II	Surowce ilaste ceramiki budowlanej i pokrewnych	Z
3.	Olszyna	Złoża piasków szklarskich klasy 3-6	Złoże rozpoznane wstępnie
4.	Ostrzeszów (przy ul. Ceglarskiej)	Złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych	Z
5.	Ostrzeszów - Wieluńska	Złoża kopalin ceglarskich	Z
6.	Rogaszyce	Kruszywo naturalne	Z
7.	Rogaszyce III	Złoża piasków budowlanych	T
8.	Rogaszyce IV	Złoża piasków poza piaskami szklarskimi	E
9.	Rogaszyce V	Złoża piasków budowlanych	E
10.	Rogaszyce VI	Złoża piasków budowlanych	E
11.	Rogaszyce VII	Złoża piasków budowlanych	R
12.	Rojów	Złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych	Z
13.	Rojów I	Złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych	E
14.	Rojów 2	Złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych	R

E – oznacza złożo eksploatawane

T – oznacza złożo zagospodarowane, eksploatawane okresowo

Z – oznacza złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane

R – oznacza złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A + B + C₁)

W ramach terenów objętych szczegółową zmianą studium złoża Ostrzeszów (przy ul. Ceglarskiej) występuje na części terenu P2. Pozostałe złoża leżą poza terenami objętymi szczegółową zmianą studium.

Gmina Ostrzeszów nie jest położona w obrębie stref ochronnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Najbliżej położone GZWP to: na północ od gminy GZWP „Pradolina Barycz – Głogów”, na południowy – zachód GZWP „Zbiornik Oleśnica”, na wschód GZWP „Zbiornik Rzeki Prośny”.

3.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W/g portalu MIDAS PIG na terenie miasta i gminy Ostrzeszów znajdują się następujące obszary górnicze:

L.p.	Nazwa przestrzeni	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia
1.	Rogaszyce III	10-15/1/8	aktualny	Ostrzeszów	Rogaszyce III	1999-03-04
2.	Rogaszyce IV	10-15/8/313	aktualny	Rogaszyce cz. dz. 106	Rogaszyce IV	2012-04-24
3.	Ostrzeszów Ceglarska	XII/1/7	zniesiony		Ostrzeszów	1994-09-01
4.	Rojów II	10-15/6/415	aktualny	Rojów dz.492/1	Rojów I	2007-11-07
5.	Rojów I	10-15/2/111	zniesiony	Rojów	Rojów	2001-03-26
6.	Rojów	XII/1/14	zniesiony	Rojów	Rojów	1994-09-01
7.	Rojów III	10-15/9/796	aktualny	Rojów dz. 492/6	Rojów 2	2013-06-11
8.	Rogaszyce VI	10-15/8/664	zniesiony	Rogaszyce dz. 1062, 1066	Rogaszyce VI	2011-07-25
9.	Rogaszyce V	10-15/6/484	zniesiony	Rogaszyce dz. 1066,	Rogaszyce V	2009-03-20

				1067		
--	--	--	--	------	--	--

3.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Tereny objęte zmianą studium wyposażone są w następujące sieci:

- wodociągową,
- częściowo kanalizacyjną,
- elektroenergetyczną,
- częściowo gazową.

Istnieje możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą studium w potrzebne sieci infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę istniejących w najbliższym sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej .

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest uregulowana i prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi.

W gminie prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów, zorganizowany wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania na gminne składowisko odpadów na terenie miasta Ostrzeszowa przy ulicy Ceglarskiej, ok. 2 km od centrum miasta. Składowisko to jest oficjalnie eksploatowane od przeszło 20 lat. Szacuje się, że przy obecnym tempie eksploatacji obiekt ten może funkcjonować jeszcze kilkanaście lat.

Obsługa komunikacyjna:

- a) miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego - istniejący dojazd z ul. Bolesława Chrobrego.
- b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Granicznej - dojazd z ul. Granicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.
- c) miasto Ostrzeszów rejon ul. Bukowej - z drogi gminnej od strony lasu klasztorne nr ew. 2835.
- d) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wierzbowej - dojazd z ulicy Wierzbowej.
- e) miasto Ostrzeszów rejon ul. Piastowskiej:
 - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dojazd z ulicy Piastowskiej i Bolesława Śmiałego.
 - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - dojazd z ulicy Piastowskiej.
- f) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wiejskiej i Podmiejskiej - dojazd z ulicy Podmiejskiej istniejącą drogą
- g) miasto Ostrzeszów rejon ul. Podmiejskiej:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dojazd z ul. Podmiejskiej poprzez istniejący zjazd.
 - tereny zabudowy zagrodowej - dojazd z ul. Podmiejskiej poprzez istniejący zjazd.
- h) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wieluńskiej - dojazd z ul. Wieluńskiej.
- i) Rojów rejon ul. Hetmańska i Czarneckiego - dojazd z ul. Hetmańskiej i Czarneckiego.

- j) miasto Ostrzeszów rejon ul. Ceglarskiej - dojazd z ul. Ceglarskiej, Grabowskiej i Warszawskiej.
- k) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej – istniejący dojazd z ul. Armii Krajowej.
- l) miasto Ostrzeszów rejon ul. Sportowej – istniejący dojazd z ul. Sportowej.
- m) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej – istniejący dojazd istniejący z ul. Pogodnej.
- n) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zamkowej - dojazd istniejący z ul. Zamkowej poprzez drogę wewnątrz działka nr ew. 2279/2.
- o) miasto Ostrzeszów rejon ul. Zielonej - dojazd istniejący z ul. Zielonej.
- p) miasto Ostrzeszów rejon ul. Leśnej – istniejący z ul. Leśnej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.
- q) Rogaszyce – dojazd z drogi powiatowej poprzez istniejącą drogę gruntową dochodzącą do terenu opracowania.
- r) Kochłowy – dojazd z istniejącej drogi gminnej
- s) Rojów Piaski - dojazd z ul. Piaski poprzez istniejącą drogę gruntową,
- t) obręby wsi Kochłowy i Jesiona – zgodnie z dotychczasowym studium.

3.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na obszarach objętych zmianą studium nie są planowane ponadlokalne zadania publiczne.

3.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Według obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty zmianą studium położony jest poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią i nie jest zalewany wodami powodziowymi i opadowymi.