

Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA



*Załącznik nr
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ostrzeszowie
z dnia*

Warszawa - Ostrzeszów
2011 r.

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW
UL. ZAMKOWA 31
63-500 OSTRZESZÓW

OPRACOWAŁ:

Zespół

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

w składzie:

mgr Piotr Fogel – główny projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 370

mgr Edyta Godula – kierownik projektu

mgr inż. Karolina Pawlak

mgr inż. Kacper Kamiński

mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk

Urszula Lulewicz

Marcin Trudzik

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE	3
2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	4
2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ.....	4
2.1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE RZUTUJĄCE NA ZAGOSPODAROWANIE	4
2.1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA ZAGOSPODAROWANIE	4
2.2. OCENA UWARUNKOWAŃ	5
2.3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA.....	6
2.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	6
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYLĄCZONE SPOD ZABUDOWY	7
3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....	7
3.2. BILANS TERENU	13
3.3. TERENY WYLĄCZONE SPOD ZABUDOWY	13
3.3. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE.....	13
4. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	15
4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA.....	15
4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	15
4.3. W ZAKRESIE EKSPLOATACJI SUROWCÓW	16
4.4. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	16
4.5. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	16
4.6. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO (W TYM LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ)	16
4.7. W ZAKRESIE TERENÓW REKREACYJNYCH	17
4.8. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	17
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	19
5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	19
5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	20
5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....	20
5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	20
5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	20
5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ	20
5.6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.....	21
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	22
6.1. GENERALNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	22
6.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	22
6.3. OBIEKTY BĘDĄCE W EWIDENCJI ZABYTKÓW	23
6.4. ZAEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE.....	23
6.5. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.....	23
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH.....	25
7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU.....	25
7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU.....	26
7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ.....	26
7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ	28
7.2.3. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW	29
7.2.4. RUCH PIESZY I ROWEROWY	29
7.2.5. POLITYKA PARKINGOWA.....	30

7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	31
7.4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI	32
7.5. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI	32
7.6. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE.....	33
8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	34
8.1. ELEKTROENERGETYKA	34
8.2. GAZOWNICTWO	35
8.3. CIEPŁOWNICTWO	35
8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ	36
8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI	37
8.6. WODY DESZCZOWE	37
8.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE.....	37
9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	38
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	38
11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	39
11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	39
11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²	39
11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	39
11.4. NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	39
12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE ..	39
13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ (R1 - tereny rolne, R2 – tereny rolne z ograniczeniami, ZL – tereny lasów)	40
14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	41
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	41
16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	41
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	41
18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	41
19. OBSZARY PROBLEMOWE.....	41

1. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten nie jest prawem miejscowym. Opracowywana zmiana Studium jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w 1999 r. Dokument pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do istniejącego porządku prawnego oraz obecnych potrzeb i wymagań.

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokument Studium składa się z dwóch części - uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część pierwszą – uwarunkowania, opisano w poprzednim tomie. Część drugą dokumentu – kierunki zagospodarowania przestrzennego, przedstawia niniejszy tom.

Zakres opisywanych zmian w strukturze przestrzennej określa art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W studium określa się w szczególności:

- 1) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;*
- 2) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;*
- 3) *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*
- 4) *obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 6) *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
- 7) *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;*
- 8) *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;*
- 9) *obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
- 10) *kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;*
- 11) *obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;*
- 12) *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
- 13) *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);*
- 14) *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;*
- 15) *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;*
- 16) *inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

Dla zachowania pełnej zgodności opracowywanego dokumentu z wymogami ustawy, kolejne rozdziały tekstu odpowiadają punktom cytowanego ustępu.

2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

2.1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE RZUTUJĄCE NA ZAGOSPODAROWANIE

- położenie w południowej części województwa wielkopolskiego, w stosunkowo niewielkiej odległości od Kalisza (ok. 55 km) i od Wrocławia (80 km),
- usytuowanie na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych: drogi krajowych nr 11 oraz dróg wojewódzkich nr 444 i 449 oraz przy drodze krajowej nr 25,
- usytuowanie przy linii kolejowej relacji Katowice - Poznań o znaczeniu krajowym,
- położenie w sąsiedztwie planowanych ważnych węzłów krajowej i międzynarodowej komunikacji kolejowej i drogowej w Kaliszu (KDP) i Kępnie (węzeł dróg S8 i S11),
- korzystny istniejący i planowany układ powiązań drogowych z nadrzędną siecią drogową, Aglomeracją Kalisko-Ostrowską oraz gminami sąsiednimi,
- położenie na obszarze atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo.

2.1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA ZAGOSPODAROWANIE

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają obszar całego miasta oraz 2% powierzchni obszaru gminy;
- tereny zabudowane i zagospodarowane stanowią 5% powierzchni gminy (30,9% powierzchni miasta; 3,4% powierzchni obszaru wiejskiego);
- na terenie miasta i gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- miejscowości na terenie gminy mają przeważnie charakter wsi ulicowej;
- większość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstaje na terenach wsi przyległych do miasta, miejscowości o największej presji inwestycyjnej to: Olszyna, Myje-Potaśna, Rojów oraz Niedźwiedź;
- na terenach wiejskich wzrasta liczba mieszkańców spowodowana migracją z terenu miasta;
- aktywność gospodarcza skoncentrowana wzdłuż drogi krajowej i dróg wojewódzkich, linii kolejowej oraz w rejonie ulic Pogodnej i Kościuszki w Ostrzeszowie;
- funkcjonowanie na terenie Rojowa w okolicach ul. Hetmańskiej i ul. Kościuszki podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- wysoka aktywność gospodarcza mieszkańców;
- duże rezerwy terenowe pod realizację różnych przedsięwzięć inwestycyjnych;
- ok. 53% gruntów należy do osób fizycznych, 42% do Skarbu Państwa;
- dobrze rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne;
- wysokie natężenie ruchu na drodze krajowej nr 11, wielkość ruchu bliska granicy przepustowości;
- wymóg dostosowania drogi krajowej nr 11 do parametrów drogi ekspresowej;
- pogarszający się stan dróg – zły stan drogi krajowej, części dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- brak obwodnicy miasta Ostrzeszowa;
- wysoki stopień zwodociągowania gminy – ~100% (tylko pojedyncze gospodarstwa nie są podłączone do gminnej sieci wodociągowej);
- czynne składowisko odpadów zlokalizowane w Ostrzeszowie;
- brak kanalizacji na większości obszaru gminy;
- poza obszarem zasięgu kanalizacji funkcjonuje blisko 160 przydomowych oczyszczalni ścieków;
- zaopatrzenie w gaz, ciepło realizowane głównie na terenie miasta;
- dobry dostęp usług medycznych, oświatowych i kulturalnych;
- niski poziom zanieczyszczenia powietrza;
- wystarczające zasoby wód dla celów bytowych;

- niewielkie zasoby wód powierzchniowych stojących, brak naturalnych zbiorników wodnych;
- plany budowy dwóch zbiorników retencyjnych na rzece Złotnica w miejscowości Olszyna i Szklarka Myślniewska, zbiornik w Olszynie ma dodatkowo pełnić funkcje rekreacyjne;
- brak zagrożenia wystąpienia powodzi, osuwania się mas ziemnych oraz naturalnych zagrożeń geologicznych;
- surowce mineralne występujące na terenie gminy to kruszywo naturalne oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej;
- lesistość wyższa niż średnia krajowa - 38% (las są głównie własnością Skarbu Państwa);
- wysokie walory historyczno-kulturowe (zachowany układ urbanistyczny miasta Ostrzeszowa, zespoły dworsko-parkowe, zabytki techniki i in.);
- cały teren gminy należy do Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska;
- niewystarczająca baza noclegowa;
- korzystne uwarunkowania dla rozwoju turystyki zwłaszcza krajoznawczej (sieć szlaków pieszych i rowerowych, baza obiektów sportowych);
- interesujące, choć słabo rozpropagowane poza obszarem gminy walory środowiska kulturowego;
- w strukturze użytkowania użytki rolne stanowią 47% obszaru gminy, w tym 70,6% to grunty orne;
- niekorzystne warunki gospodarowania dla rolnictwa (zła struktura agrarna);
- przewaga gleb należących do kompleksu glebowego żyniego bardzo słabego i słabego (ok. 71 % powierzchni gruntów) i charakteryzujących się zakwaszeniem;
- dość wysoki stopień rozdrobnienia gospodarstw rolnych;
- przychylność władz samorządowych dla rozwoju działalności gospodarczej, aktywne władze samorządowe, aktywni liderzy.

2.2. OCENA UWARUNKOWAŃ

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi możliwościom rozwoju przestrzennego gminy są:

- posiadanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pokrywającego teren całego miasta;
- pełne wyposażenie terenów miejskich w media, stosunkowo niewielkie koszty ich rozbudowy;
- dobre warunki środowiskowe dla rozwoju sieci osadniczej;
- zdrowe środowisko naturalne;
- duże rezerwy terenów przewidzianych do zainwestowania w obowiązującym studium;
- położenie w niedalekim sąsiedztwie Wrocławia i Kalisza;
- położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 11 oraz dróg wojewódzkich nr 444 i nr 449;
- planowane inwestycje komunikacyjne o znaczeniu krajowym;
- walory krajobrazowe sprzyjające różnym formom rekreacji.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju przestrzennego gminy mogą być:

- realizacja polityki przestrzennej na terenach wiejskich odbywa się przede wszystkim poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w miejsce tworzenia planów miejscowych;
- konflikty społeczne, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania, przede wszystkim sąsiedztwo istniejącej zabudowy rolniczej z nową, mieszkaniową, a także konfliktów istniejącej zabudowy mieszkaniowej z realizowaną zabudową usługową, produkcyjną i składową na terenach podmiejskich;
- rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej;
- niekorzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych – mała przeciętna powierzchnia gospodarstw i ich znaczne rozdrobnienie;
- niedostatecznie rozwinięta sieć kanalizacyjna, brak sieci gazowej.

2.3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Na potrzeby Studium przeprowadzono uproszczoną symulację zmian liczby ludności w gminie, bazując na danych dotyczących migracji oraz przyrostu naturalnego w latach 2000-2009.

Migracja na terenie gminy w przeciągu ostatnich lat była stale dodatnia, zmieniała się tylko jej intensywność.

Uzyskane dane potraktowano jako zmienny ciąg liczbowy, którego powtórzenia pozwoliły określić przybliżony wzrost liczby mieszkańców gminy (przy założeniu, że aktualne trendy nie ulegną zmianie).

Tab. 1. Liczba mieszkańców gminy (do roku 2009) oraz prognozy

	2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2025	2050
gmina ogółem	23452	23083	23516	23646	23741	23740	23785	23962	24202	24121	24275	24775	25775	28275
miasto	15083	14759	15028	15057	15040	14942	14809	14843	14941	14851	14849	14771	14615	14224
obszar wiejski	8369	8324	8488	8589	8701	8798	8976	9119	9261	9270	9426	10004	11160	14051

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UMiG

Z przeprowadzonej symulacji wynika, że ludność gminy będzie się powoli zwiększać. W roku 2015 przekroczy ona 24.700. Niewielki spadek liczby ludności nastąpi w mieście, jest to związane z migracją ludności z miasta na obszary podmiejskie.

Przytoczone w tabeli szacunkowe zmiany liczby ludności gminy w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych wartości, ze względu na zmianę warunków ekonomicznych oraz kierunków migracji ludności.

2.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Zgodnie z zapisami Strategii rozwoju miasta i gminy Ostrzeszów gmina ma stać się prężnym obszarem południowej Wielkopolski: atrakcyjnym, nowoczesnym, przyjaznym dla mieszkańców, inwestorów i turystów, w którym zrównoważony rozwój gwarantuje wysoką jakość życia przy poszanowaniu dziedzictwa kultury, tradycji i walorów środowiska naturalnego.

Z punktu widzenia celów, którym służy Studium założone w Strategii cele realizowane będą w poszczególnych obszarach problemowych, uwzględniających:

- rozwój budownictwa mieszkaniowego;
- ochronę środowiska naturalnego;
- rozbudowę infrastruktury technicznej;
- podniesienie poziomu atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej gminy;
- zwiększenie bezpieczeństwa w gminie;
- rozbudowę i modernizację bazy sportowo-rekreacyjnej;
- promocję i tworzenie pozytywnego wizerunku gminy;
- stworzenie przyjaznego urzędu;
- optymalizację systemu edukacyjnego;
- przeciwdziałanie zjawiskom wykluczenia społecznego.

Wyznaczone cele oraz zakres problemowy podejmowanych działań stanowią podstawę do wyznaczenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań oraz założeń rozwojowych gminy. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego miasta uznaje się funkcje miastotwórcze: produkcyjną, usługową, administracyjną, oświatową, kulturalną, rekreacyjno-sportową. Równorzędnym kierunkiem rozwoju jest mieszkalnictwo.

Funkcja mieszkaniowa związana jest przede wszystkim z obszarem miasta Ostrzeszów, gdzie realizowana jest w osiedlach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenami bezpośrednio do niego przyległymi (Rojów, Olszyna, Myje, Ostrzeszów Pustkowie). Poza wyżej wymienionymi obszarami funkcje mieszkaniowe skupiają się we wsiach, tworząc w części zwartą, w części zaś rozproszoną zabudowę. Przekształcenia w obrębie tych terenów mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieje ze sobą zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz usługi obsługujące te tereny. Zmiany w samej strukturze funkcjonalnej na terenach wiejskich mają na celu wspomaganie rozwoju zwanego charakteru zabudowy, poprzez dogęszenie terenów częściowo już zainwestowanych wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych, przy jednoczesnym utrzymaniu parametrów proponowanych klas dróg, zapewniając należyte z niej korzystanie.

Tereny produkcyjno-usługowe, ze względu na dostępność komunikacyjną, koncentrują się wzdłuż drogi krajowej nr 11, drogi wojewódzkiej nr 449, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Pogodnej, ul. Armii Krajowej oraz w okolicach dworca PKP. W połączeniu z uciążliwością jakie niesie sąsiedztwo drogi o dużym natężeniu ruchu dla jakości życia mieszkańców wskazane jest wydzielenie strefy aktywności gospodarczej obejmującej tereny przyległe do drogi nr 11 oraz drogi wojewódzkiej nr 449 oraz ograniczenie powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie tych dróg.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne w 50-cio letnim horyzoncie czasowym. Stąd celem zoptymalizowania gospodarowania przestrzenią zaleca się etapowanie przeznaczenia terenu w planach miejscowych.

3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

W ramach struktury przestrzennej miasta i gminy Ostrzeszów wydzielono dwie strefy funkcjonalne: otwartą i zainwestowaną. Podstawą ich wydzielenia jest stopień ich zagospodarowania. Nie tworzą one zwartych obszarów o ostrych granicach lecz wzajemnie przeplatają się. W ramach tych stref wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazywane terenami funkcjonalnymi, przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania.

Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Obszary funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Strefy funkcjonalne

- I. Strefa otwarta, na której utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów związane z produkcją rolną i leśną, obszary wód i nieużytków, w tym cenne przyrodniczo.

Podstawowym założeniem kształtowania obszarów otwartych jest dążenie do tego, aby całość tworzyła zwarty, powiązany funkcjonalnie i strukturalnie układ stanowiący bazę dla wewnętrznych i zewnętrznych powiązań przyrodniczych gminy.

Celem wszelkich zabiegów powinno być utrzymanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, zachowanie ich potencjału biologicznego, ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Zachowaniu istniejących walorów środowiska, powinno służyć kształtowanie właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów

biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych tzn. intensywnie wykorzystywanych rolniczo i gospodarczo.

II. Strefa zainwestowana, w której przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy i rozwój nowych inwestycji.

Tworzą je obszary koncentracji osadnictwa wraz z terenami niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zapewniającymi ich obsługę. Optymalne funkcjonowanie i rozwój całego układu obszarów zainwestowanych, zapewniają działania koordynujące i integrujące polityki: zagospodarowania przestrzennego, rozwoju komunikacji, rozwoju infrastruktury oraz ochronną. Prowadzą one do zapobiegania nadmiernemu rozprzestrzenianiu się układu osadniczego i w rezultacie zmniejszaniu kosztów jego funkcjonowania.

W tym zakresie głównymi działaniami powinny być:

- 1) utrzymanie zwartej charakteru zabudowy, w mieście i dążenie do wytworzenia zwartej struktury przestrzennej terenów budowlanych na obszarze gminy;
- 2) przeciwdziałanie przenoszeniu się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia;
- 3) oddzielenie od siebie terenów mieszkaniowych oraz generujących uciążliwości obszarów wykorzystywanych gospodarczo¹;
- 4) wzmocnienie powiązań terenów gminy z miastem, jako ośrodkiem obsługi lokalnej i ponadlokalnej;
- 5) kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym;
- 6) rozwój infrastruktury technicznej.

Tereny funkcjonalne

Tereny funkcjonalne zostały wydzielone w oparciu o:

1. wiodącą funkcję pełnioną przez dany obszar,
2. stopień jego oddziaływania na środowisko.

Wydzielono je uwzględniając istniejący stan zagospodarowania, prognozowane potrzeby rozwojowe gminy, uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych oraz walory środowiska przyrodniczego.

Tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie identyfikujący je na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Tereny wskazane w Studium do zabudowy ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów zabudowanych gminy tj. przeplatanie się w obrębie obszarów funkcjonalnych: terenów zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz niewielką dynamikę zmian przestrzennych mają charakter obszarów wielofunkcyjnych czyli takich, w których dopuszcza się przenikanie się funkcji niekolidujących ze sobą. Od tej reguły przyjęto wyjątek dla 5 terenów funkcjonalnych, dla których dopuszczona jest tylko jedna funkcja (ZC –tereny cmentarzy, ZP – tereny zieleni urządzonej, E - tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie, EW - tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wiatrowych, IT – tereny infrastruktury technicznej, KD – tereny komunikacji).

Wydziela się następujące kategorie terenów zainwestowanych:

M1 – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINUJĄCYM UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Tereny M1 występują wyłącznie na obszarze miasta. Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa, uzupełniona przez usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i drobną produkcję, nie kolidujące z funkcją podstawową –

¹ Przez uciążliwe obszary wykorzystywane gospodarczo należy rozumieć takie obszary, na których prowadzona jest działalność powodująca uciążliwości w emisji substancji i energii oraz będąca przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany

tworząc tkankę z minimalnym udziałem istniejącej zabudowy zagrodowej (ul. Wiejska i ul. Św. Mikołaja).

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowych, usług komercyjnych, istniejących nieuciążliwych składów i produkcji, zieleni publicznej, zieleni izolacyjnej, terenów sportu i rekreacji oraz nowych terenów usług publicznych (np. przedszkola, szkoły, budynki administracji publicznej, urzędy pocztowe itp.), a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem składowania odpadów) i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. W ramach powyższego wydzielenia możliwe jest takie kształtowanie funkcji przeznaczenia terenu, na których dominująca może być funkcja niemieszkalna (np. usługi).

Studium zakłada wzmocnienie funkcjonalne i przestrzenne centrum miasta Ostrzeszowa poprzez podjęcie działań rewitalizacyjnych:

- zwiększenie ilości usług, w tym usług o charakterze publicznym o odpowiedniej różnorodności i jakości;
- przebudowę układu komunikacyjnego w szczególności zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej;
- zapewnienie właściwej ilości oraz uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych;
- adaptacji i ochrony historycznego układu urbanistycznego.

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się dodatkowo tereny M1L – obszary wskazane do zabudowy na terenach leśnych (ul. Bukowa), pod warunkiem uzyskania na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

M2 – TERENY WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYM UDZIALE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

Są to tereny wielofunkcyjne o dominującej funkcji mieszkaniowej, z udziałem zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Zlokalizowane są one na obszarach wiejskich. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. Obiekty usługowe powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i funkcja określana na etapie planu miejscowego. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowych, zagrodowych, zabudowy rekreacyjnej, nowych terenów usług publicznych (np. przedszkola, szkoły, budynki administracji publicznej, urzędy pocztowe itp.), usług komercyjnych, składów i produkcji, zieleni publicznej, zieleni izolacyjnej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem składowania odpadów) i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. W ramach powyższego wydzielenia możliwe jest takie kształtowanie funkcji przeznaczenia terenu, na których dominująca może być funkcja niemieszkalna (usługi).

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się tereny:

- M2m – tereny wielofunkcyjne – zabudowa podmiejska;
- M2r - tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich bez prawa lokalizacji nowej zabudowy;
- M2L - obszary wskazane do zabudowy na terenach leśnych (wieś Turze, Rogaszyce, Szklarka Przygodzicka) pod warunkiem uzyskania na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

M2m to obszary strefy podmiejskiej, gdzie występuje tendencja do stopniowego wypierania zabudowy zagrodowej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Często są to nowe enklawy zabudowy, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej. Nie wskazuje się tych terenów do rozwoju zabudowy związanej z produkcją rolną oraz powstawania nowej zabudowy zagrodowej.

Tereny podmiejskie są potencjalnym miejscem występowania konfliktów przestrzennych, w związku ze współistnieniem funkcji rolniczych (zabudowy zagrodowej) oraz rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej. Obiekty usługowe na tym obszarze powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i funkcja określana na etapie planu miejscowego.

Jest to obszar presji inwestycyjnej o intensywnych przekształceniach funkcjonalnych wymuszający rozwój infrastruktury technicznej.

Występują one w miejscowościach: Rojów, Olszyna, Myje, Kuźniki, Ostrzeszów Pustkowie.

M2r to obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich. Nie wskazuje się tych terenów do rozwoju zabudowy. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę już istniejących gospodarstw.

UP – TERENY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH

Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji. Budynki usług publicznych, w szczególności na terenie miasta powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni.

Jednocześnie, o ile zajdzie taka konieczność studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług publicznych w ramach innych terenów funkcjonalnych (M1, M2).

AG1 – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Zabrania się lokalizacji w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wydzieleniem tym objęta jest m. in.:

- Strefa Aktywności Ekonomicznej;
- tereny dużych zakładów produkcyjnych w mieście: m.in. Pollena, Ema-elfa, Drop, R&M Plettac, Agromet, Trasko, Unimbel, Leoni Autokabel Polska, Alopak, Mikrol;
- tereny w Rojowie w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków;
- tereny ferm hodowlanych (kurników) w Rojowie, Bledzianowie, Pustkowie, Marydole oraz Szklarcze Myślniewskiej;
- tereny baz transportowych w Rogaszycach i Zajączkach;
- tereny zakładów produkcyjnych i usług uciążliwych w Rogaszycach, Zajączkach, Siedlikowie, Korpysach i Kozłach.

AG2– TERENY NIEUCIĄŻLIWEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. W ramach tego wydzielenia nie jest możliwe lokalizowanie obiektów i technologii, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej, o ile nie koliduje to z istniejącą sąsiadującą zabudową mieszkaniową. Zabrania się lokalizacji w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli.

Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży.

Tereny te występują w mieście przy ul. Kamiennej, ul. T. Kościuszki i ul. Sikorskiego, ul. Bukowej i ul. Wierzbowej oraz w Myjach.

US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

Podstawową funkcją tych terenów jest funkcja rekreacyjna, dostępna dla wszystkich mieszkańców. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji obiektów mieszkaniowych oraz produkcyjnych. Ofertę programową terenów mogą uzupełniać obiekty usługowe.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy rekreacyjnej, terenów sportu i rekreacji, zieleni publicznej, usług oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Jednocześnie, o ile zajdzie taka konieczność studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług sportu i rekreacji w ramach innych terenów funkcjonalnych (M1, M2, E).

Tereny te występują w mieście przy ul. Kąpielowej, ul. Pogodnej, ul. Cichej i ul. Topolowej oraz w Rojowie, Olszynie, Rogaszycach i Szklarce Myślniewskiej.

E – TERENY REKREACYJNE O OGRANICZONYM DOSTĘPIE

Podstawową funkcją terenów jest funkcja rekreacyjna, o ograniczonym dostępie dla mieszkańców gminy, takich jak rodzinne ogrody działkowe, zabudowa letniskowa. Na terenach tych zakazuje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych (z wyjątkiem małych sklepów, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 10 m²) oraz produkcyjnych. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy rekreacyjnej, zabudowy letniskowej, rodzinnych ogrodów działkowych oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, a także terenów sportu i rekreacji..

Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Tereny te występują na terenie miasta w rejonie ul. Kąpielowej i ul. Ceglarskiej, w Szklarce Przygodzickiej oraz Szklarce Myślniewskiej.

EP – TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW

Podstawowym przeznaczeniem jest eksploatacja surowców. Tereny te obejmują istniejące i planowane obszary powierzchniowej eksploatacji. Po zakończeniu eksploatacji teren ten należy zrehabilitować. Przyjęty w Studium kierunek rekultywacji: rolniczo-leśny i rolniczo-wodny, preferowane wykorzystanie to wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne.

Tereny te występują w Rojowie i Rogaszycach.

Dodatkowo studium wskazuje tereny prognostyczne i perspektywiczne eksploatacji surowców pospolitych (piaski, piaski ze żwirami) na podstawie danych pochodzących z Państwowego Instytutu Geologicznego, dla terenów tych ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obszarów wskazanych w niniejszym dokumencie. Eksploatacja będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń.

Tereny te zlokalizowane są w Rogaszycach, Szklarce Myślniewskiej, Kochłowach i Turze.

EW – TERENY PRZEZNACZONE POD BUDOWĘ ELEKTROWNI WIATROWYCH

Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z podziemnymi i naziemnymi sieciami urządzeń infrastruktury oraz dróg dojazdowych związanych z budową i eksploatacją elektrowni. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Obszary te zostały wskazane przez gminę do lokalizacji w/w funkcji na podstawie wniosków złożonych przez zainteresowane podmioty.

Tereny te zlokalizowane są w Ostrzeszowie i w Siedlikowie.

Dla powyższych terenów została wyznaczona 200 metrowa strefa ochronna związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

Tereny zieleni urządzonej obejmują parki, lasy miejskie, zielen miejską. Dla terenów zieleni urządzonej wskazuje się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zieleni miejskiej oraz usług funkcjonalnie związanych z podstawowym przeznaczeniem oraz niezbędnej infrastruktury. Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny te zlokalizowane są głównie w mieście.

ZC – TERENY CMENTARZY

Funkcja te obejmuje czynne oraz nieczynne cmentarze. Dla terenów cmentarzy ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy, zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy oraz utrzymanie ich stref sanitarnych. Dopuszcza się modernizację i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją podstawową.

Tereny te występują w mieście oraz miejscowościach Kochłowy, Rogaszyce, Turze, Kotowskie, Niedźwiedź, Siedlików, Szklarka Przygodzicka, Jesiona

IT – TERENY INFRASTRUKTURY

Podstawową funkcją dla tych terenów jest obsługa techniczna miasta i terenów wiejskich w zakresie ujmowania wody, oczyszczania ścieków, zmiany paramentów transportowanego gazu i przesyłanej energii elektrycznej umożliwiającej ich wykorzystanie.

Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej gminy lub kraju. Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Ostrzeszowa.

Na obszarze gminy w strefie otwartej wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

R1 – TERENY ROLNE

Tereny te obejmują zwarte obszary głównie użytkowane rolniczo, stanowiące duże zwarte powierzchnie wykorzystywane do celów produkcyjnych (hodowla i uprawy) z niewielkimi enklawami użytków zielonych.

R2 – TERENY ROLNE Z OGRANICZENIAM

Tereny te obejmują obszary użytkowane rolniczo (grunty orne i użytki zielone) o najlepszych warunkach glebowych zlokalizowane na glebach III klasy bonitacyjnej (Ostrzeszów, Ostrzeszów Pustkowie, Rogaszyce, Kochłowy, Turze, Zajączki), glebach organicznych (Ostrzeszów Pustkowie, Rogaszyce, Rojów, Korpysy) oraz glebach murszowych i murszowatych, a także tereny podmokłe.

ZL – TERENY LASÓW

Tereny te obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne. Podstawowe przeznaczenie to utrzymanie dotychczasowych kompleksów leśnych. Gospodarowanie na tych obszarach wynika z planów urzędzeniowych lasów.

W – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

Tereny te obejmują wody płynące (rzeki Strzegowa i Złotnica) oraz stojące (m.in. stawy, zbiorniki wodne powstałe w wyrobiskach).

Studium wskazuje lokalizację i zasięg (wariant minimalny i maksymalny) projektowanego zbiornika wodnego na rzece Złotnica w Szklarcie Myślniewskiej.

3.2. BILANS TERENU

TERENY FUNKCJONALNE (wraz z ich oznaczeniami na rysunku Studium)	Powierzchnia (ha)			%
	Miasto	Obszary wiejskie	Razem	
M1 - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej	382,26	1,04	383,30	2,05
M1L - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej wskazane na terenach leśnych	0,48	0,00	0,48	0,00
M2 - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej zagrodowej	0,00	873,91	873,91	4,67
M2L - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wskazany na terenach leśnych	0,00	2,32	2,32	0,01
M2m - tereny wielofunkcyjne – zabudowa podmiejska	0,00	179,25	179,25	0,96
M2r – tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich	0,32	113,30	113,63	0,61
AG1 – teren aktywności gospodarczej	145,08	107,08	253,12	1,35
AG2 – teren nieuciążliwej aktywności gospodarczej	35,70	22,98	58,68	0,31
UP – teren usług publicznych	26,88	20,62	47,50	0,25
US – teren usług sportu i rekreacji	30,53	94,76	125,28	0,67
E – teren rekreacji o ograniczonym dostępie	21,73	21,99	43,72	0,23
EW – teren przeznaczone pod budowę elektrowni wiatrowych	1,07	5,60	6,67	0,04
EP – teren powierzchniowej eksploatacji surowców	0,00	21,41	21,41	0,11
ZC – teren cmentarzy	8,80	4,47	13,27	0,07
ZP – teren zieleni urządzonej	44,54	12,50	57,04	0,30
R 1 – teren rolny	183,31	5646,85	5830,16	31,14
R 2 – teren rolny z ograniczeniami	0,73	2552,78	2553,51	13,64
ZL – teren lasów	148,56	7572,74	7721,30	41,25
W – teren wód powierzchniowych	8,38	84,00	92,38	0,49
IT – teren infrastruktury technicznej	18,66	34,35	53,01	0,28
KD – teren komunikacji publicznej wyznaczony w planach miejscowych	144,24	59,39	203,62	1,09
tereny zamknięte	10,24	76,88	87,12	0,47

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie bilansu terenów ustalono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w studium dla miasta i gminy Ostrzeszów. Wynosi ona 29,8 tys. mieszkańców i przekracza ona o 4 tys. prognozowaną liczbę ludności w roku 2025 roku.

3.3. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów terenami wyłączonymi spod zabudowy są tereny lasów (ZL), tereny rolne z ograniczeniami (R2) w tym obszary występowania gleb organicznych (Ostrzeszów Pustkowie, Rogaszyce, Rojów, Korpysy) oraz tereny złóż prognostycznych i perspektywicznych.

Tereny te wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” jako tereny R2.

3.3. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów terenami występowania ograniczeń w zabudowie są:

1. tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską - w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach zdrenowanych należy dokonać przebudowy sieci drenarskiej dostosowując ją do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie,

2. tereny występowania gleb III klasy bonitacyjnej, zlokalizowane w miejscowościach:
Rogaszyce, Kochłowy, Turze,
 3. teren lasów przeznaczony do zainwestowania, zlokalizowane przy ul. Bukowej.
- Tereny te wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

4. WYTTCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

W zakresie mieszkalnictwa Studium ustala:

- konieczność zachowania zwartego charakteru zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń - dogęszczenie istniejącej zabudowy, tworzenie osiedli mieszkaniowych o spójnym charakterze;
- dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych);
- wysokość nowej zabudowy powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać:
 - 5 kondygnacji w przypadku zabudowy wielorodzinnej oraz 3 kondygnacji w przypadku zabudowy jednorodzinnej na terenach M1,
 - 3 kondygnacji w przypadku zabudowy jednorodzinnej na pozostałym obszarze gminy;
- niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (wytyczne dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zostały uszczegółowione w rozdziale 7 „Kierunki rozwoju systemów komunikacyjnych” i 8 „Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej”);
- niezbędne jest zachowanie wolnych od zabudowy pasów eksploatacyjnych wzdłuż rzek Strzegowy i Złotnicy, jak również rowów melioracyjnych i innych cieków wodnych, w celu sprawnego przeprowadzenia zabiegów konserwacyjnych. Dla rowów otwartych należy pozostawić wolny od przeszkód (w tym ogrodzeń) przejezdny pas szerokości min. 3 m od górnych krawędzi skarp;
- adaptacja terenów zmeliorowanych pod nowe zagospodarowanie wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych;
- uwzględnienie na terenach dynamicznie urbanizujących się potrzeb ratownictwa na etapie wydzielania dróg;
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w strefie ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych.

4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

W zakresie usług i działalności gospodarczej Studium określa:

- zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjne, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach o funkcji mieszanej M1 i M2;
- gabaryty i standardy obiektów użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji;
- na terenach AG1 i AG2 dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji (wytyczne dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zostały uszczegółowione w rozdziale 7 „Kierunki rozwoju systemów komunikacyjnych” i 8 „Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej”);
- zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych na terenie miasta oraz obszarach podmiejskich (M2m);
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy usługowej w strefie ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych;
- konieczność zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

4.3. W ZAKRESIE EKSPLOATACJI SUROWCÓW

W zakresie eksploatacji surowców Studium ustala:

- adaptację istniejących terenów górniczych oraz możliwość wyznaczania nowych w obrębie rozpoznanych złóż surowców zgodnie z przepisami odrębnymi;
- konieczność rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji.

4.4. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium ustala:

- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- zachowanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg;
- ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz utrzymanie i uczynienie założeń parkowych.

4.5. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:

- zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium na cele rolnicze;
- gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: „Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej”;
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
- obowiązek rekultywacji terenów pogórnich, kierunek rekultywacji rolniczo-leśny lub rolniczo-wodny lub naturalna sukcesja, z możliwym wykorzystaniem turystyczno – wypoczynkowym i rekreacyjnym;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach R2 – tereny rolne z ograniczeniami;
- adaptację istniejącej zabudowy służącej rolnictwu zlokalizowanej na obszarze R2;
- zapewnienie przepustów w nasypach drogowych i kolejowych oraz utrzymanie ich drożności w celu umożliwienia migracji flory i fauny w lokalnych ciągach ekologicznych oraz swobodny przepływ wód opadowych;
- możliwość budowy i modernizacji urządzeń małej retencji wodnej.

4.6. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO (W TYM LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ)

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:

- włączenie do systemu przyrodniczego gminy kompleksów leśnych oraz dolin Strzegowy, Złotnicy oraz innych cieków wodnych, (jako lokalnych korytarzy ekologicznych), mozaiki łąk, pól i lasów (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
- zachowanie istniejących form ochrony: pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu;
- zachowanie (za wyjątkiem terenów MIL) istniejących terenów lasów bez możliwości zmiany ich przeznaczenia i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na gruntach we władaniu Skarbu Państwa;
- możliwość rekreacyjnego zagospodarowania w postaci ścieżek przyrodniczych (dydaktycznych), tras rowerowych, miejsc wypoczynku;
- dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających z wyłączeniem terenów

rolnych znajdujących się w strefie ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych;

- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących stawów oraz ochrona stosunków wodnych terenu jako elementów retencji na terenie gminy;
- możliwość lokalizacji stawów i zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.

4.7. W ZAKRESIE TERENÓW REKREACYJNYCH

W zakresie terenów rekreacyjnych Studium ustala:

- możliwość lokalizacji zabudowy lotniskowej jedynie w obrębie wyznaczonych obszarów zabudowy rekreacyjnej o ograniczonym dostępie;
- zachowanie istniejącej zieleni urządzonej, możliwość zakładania nowej, modernizację, pielęgnację i rewaloryzację istniejących obiektów rekreacyjnych ogólnodostępnych;
- niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz komunikacji;
- w ramach tych terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy Ostrzeszów.

4.8. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:

- adaptację istniejącej na terenie gminy infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie ścieków, składowisko odpadów itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy;
- utrzymanie pasa wolnego od zabudowy od osi gazociągu DN 500 zgodnie z przepisami odrębnymi – obecnie wynosi on 65 m na stronę od jego osi;
- utrzymanie pasa wolnego od zabudowy od osi gazociągu DN 150 zgodnie z przepisami odrębnymi – obecnie wynosi on 35 m na stronę od jego osi;
- utrzymanie pasa wolnego od zabudowy od granicy terenu stacji gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi – obecnie wynosi on 35 m na stronę od granicy terenu;
- utrzymanie pasa technologicznego wolnego od zabudowy od linii wysokiego napięcia 110kV zgodnie z przepisami odrębnymi – proponuje się 35 m na stronę od jego osi;
- uwzględnienie potrzeby ograniczenia natężenia zrzutów ścieków deszczowych, planowanych do wód i urządzeń melioracyjnych, do wartości charakterystycznej dla zlewni naturalnej;
- wprowadzenie ograniczenia maksymalnej wysokości drzew lub wprowadzenie zakazu zalesień w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia;
- lokalizację elektrowni wiatrowych nie bliżej niż 200 m od terenów podlegających ochronie akustycznej w tym terenów zabudowy mieszkaniowej;
- lokalizację elektrowni wiatrowych nie bliżej niż 200 m od granic lasów i niebędących lasem skupień drzew o powierzchni 0,1 ha lub większej oraz od brzegów zbiorników i cieków wodnych wykorzystywanych przez nietoperze bądź będących siedliskiem lub żerowiskiem dla awifauny;
- parametry techniczne siłowni wiatrowych muszą być dostosowane do odległości od terenów podlegających ochronie akustycznej gdyż nie mogą stwarzać uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy według przepisów odrębnych lub muszą być zastosowane środki ograniczające emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- unikanie oświetlenia turbin światłem białym z wyjątkiem oświetlenia wynikającego z przepisów dotyczących bezpieczeństwa ruchu powietrznego;
- konieczność przeprowadzenia analizy oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych na:

- lokalne zasoby przyrodnicze w szczególności na naturalne zbiorowiska roślinne (lasy, torfowiska, murawy kserotermiczne), ornitofaunę i chiropterofaunę;
- szlaki migracyjne zwierząt oraz miejsca ich odpoczynku i żerowania w trakcie sezonowych wędrówek;
- walory krajobrazowe.

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W celach polityki przestrzennej gminy przyjęto jako podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów i zasobów. Stąd Studium za cele polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w tym zakresie określa:

- ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochronę jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb;
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte założenia należy:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych;
- poprawa jakości środowiska.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- system obszarów otwartych (system przyrodniczy);
- obszary i obiekty ochrony przyrody;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony akustycznej.

5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

System powiązań przyrodniczych kształtowany jest w głównej mierze przez najbardziej zasobne ekosystemy, połączone ze sobą w jeden spójny i ciągły przestrzennie układ. Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy z otoczeniem, w tym obszarami Natura 2000 oraz z krajowymi ciągami ekologicznymi (przez teren gminy przebiega korytarz ekologiczny „Dolina Baryczy”) jest Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska obejmujący cały teren gminy.

System przyrodniczy gminy Ostrzeszów opiera się na ciekach wodnych: rzekach Strzegowy i Złotnicy oraz zwartych kompleksach leśnych uzupełnionych o obszary wspomagające i zasilania (takie jak zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, łąki, stawy).

Podstawowy układ przyrodniczy wzbogacają tereny zieleni, takie jak parki podworskie/wiejskie (Kochłowy, Rogaszyce, Rojów, Olszyna), cmentarze, tereny sportowe, ogrody działkowe, lotniska, zieleń osiedlowa oraz pojedyncze elementy zieleni – nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej, roślinność przywodna.

Wszystkie te elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i w oparciu o ten przyrodniczy szkielet kształtowane są tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w Studium.

5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

- pomniki przyrody,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska.

Zasady ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody będą opierały się na wskazaniu w opracowywanych mpzp i sformułowaniu nakazów, nakazów zakazów dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne. Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną pokazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Studium nie wskazuje nowych obszarów i obiektów do objęcia ochroną.

5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

W zakresie ochrony powierzchni ziemi Studium ustala:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;

Na terenie gminy Ostrzeszów eksploatuje się surowce mineralne w Rogaszycach i Rojowie, po zakończeniu eksploatacji należy te tereny poddać rekultywacji zgodnie z wydanymi koncesjami.

5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego Studium ustala:

- obowiązek prowadzenia prac termomodernizacyjnych budynków wielorodzinnych,
- ograniczenie emisji powierzchniowej, liniowej (związanych z ruchem samochodowym) na tereny zabudowy mieszkaniowej poprzez budowę obwodnicy Ostrzeszowa, w ciągu drogi krajowej nr 11;
- modernizację miejskiej sieci ciepłowniczej.

5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód Studium ustala:

- adaptuje się istniejące strefy ochrony pośredniej ujęć wody;
- ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzenia od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej; określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu na terenach zabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile nie doprowadzono kanalizacji ogólnospławnej;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;

5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ochrony akustycznej Studium ustala:

- poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających istniejące i projektowane tereny podlegające ochronie przed hałasem wzdłuż istniejących i projektowanych szlaków komunikacyjnych, w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na tych terenach;

- lokalizację elektrowni wiatrowych nie bliżej niż 200 m od terenów podlegających ochronie akustycznej w tym terenów mieszkaniowych, odległość od terenów zabudowy warunkuje wielkość elektrowni².

5.6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

W zakresie ochrony środowiska kulturowego Studium ustala:

- zachowanie najwartościowszych i nieprzekształconych zespołów i fragmentów krajobrazów wraz z panoramami widokowymi z punktów widokowych i kulminacji terenów oraz wnętrzami architektoniczno-krajobrazowymi;
- ograniczenie działalności inwestycyjnej naruszającej lub przekształcającej walory krajobrazowe oraz rekultywację elementów przyrodniczych i architektonicznych obszarów już przekształconych;
- wprowadzanie zieleni w otoczeniu osiedli i obiektów rekreacyjnych podnoszącej walory krajobrazu (neutralizacja widokowa wszelkich elementów dysharmonijnych);
- ochrona tradycyjnych form zabudowy i zagospodarowania na obszarach o czytelnej tożsamości kulturowej – nowe lub przebudowywane budynki powinny nawiązywać skalą i formą do tradycji architektonicznej regionu.

² Na podstawie pomiarów wykonywanych przez różne firmy można przyjąć, że turbina o mocy 2 MW emituje hałas na poziomie 105 dB (hałas w źródle, na wysokości 100m), a w różnych odległościach od turbiny: odległość 100m – 53 dB, odległość 200m – 48 dB, odległość 300m – 45 dB, odległość 400m – 43 dB, odległość 500 m – 41 dB. Według Rozporządzenie MŚ z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dopuszczalny poziom hałasu w nocy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wynosi 40dB a dla terenów zabudowy zagrodowej 45dB.

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Celem prowadzonej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form zakomponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

6.1. GENERALNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego, to:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów wiejskich,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

6.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Obiekty i obszary wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- na terenie miasta Ostrzeszów:
 1. układ urbanistyczny oraz archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z dn. 1993.05.27;
 2. ruiny zamku: fragmenty czworobocznych murów obwodowych oraz wieża w części południowej w Ostrzeszowie – nr rej. 524/Wlkp/A z dn. 1965.06.15;
 3. ratusz w Ostrzeszowie – nr rej. 525/Wlkp/A z dn. 1998.09.10;
 4. wodociągowa wieża ciśnień w Ostrzeszowie – nr rej. 655/Wlkp/A z dn. 1998.09.07;
 5. zespół klasztorny bernardynów, ob. nazaretanek: kościół p.w. św. Michała Archaniola, klasztor, kaplica p.w. św. Judy Tadeusza, ogrodzenie z bramą – nr rej. 25/A z dn. 1954.01.07 oraz nr rej. 91/A z dn. 1965.11.06;
 6. kościół parafialny p.w. Najświętszej Marii Panny Wniebowziętej w Ostrzeszowie – nr rej. 523/Wlkp/A z dn. 1990.12.31;
 7. kościół filialny p.w. św. Mikołaja wraz z cmentarzem przykościelnym – nr rej. 707/Wlkp/A z dn. 1956.08.01;
 8. kościół ewangelicki, ob. rzymskokatolicki parafialny p.w. Chrystusa Króla wraz z cmentarzem przykościelnym – nr rej. 732/Wlkp/A z dn. 2008.12.29.
- na terenie gminy Ostrzeszów:
 9. kościół p.w. św. Wawrzyńca w Olszynie – nr rej. 527/Wlkp/A z dn. 1990.12.31;
 10. kościół p.w. św. Andrzeja Apostoła w Siedlikowie – nr rej. 528/Wlkp/A z dn. 1990.12.31;
 11. zespół dworsko-parkowy składający się z dworu, parku i podwórza gospodarczego w Kochłowach – nr rej. 164/Wlkp/A z dn. 2004.04.16;
 12. dwór w Rojowie – nr rej. 40/A z dn. 1958.11.03.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

6.3. OBIEKTY BĘDĄCE W EWIDENCJI ZABYTKÓW

Gmina Ostrzeszów posiada gminną ewidencję zabytków. Znajduje się w niej ponad 50 obiektów i obszarów zarówno z terenów wiejskich gminy, jak i z terenu miasta. Ich wykaz przedstawia załącznik A.

Obiekty znajdujące się w rejestrze oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (o walorach historycznych lub architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.

6.4. ZAEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

W ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków figuruje ponad 120 stanowisk archeologicznych, ich wykaz umieszczono w części tekstowej studium „Uwarunkowania”.

Postuluje się, aby tereny na których stwierdzono występowanie stanowisk archeologicznych pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej. Na prowadzenie badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych mpzp;
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych;
- możliwość odstąpienia od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

Lokalizacje stanowisk archeologicznych przedstawiono na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

6.5. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W studium adaptuje się strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Ostrzeszów (Uchwała Nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 kwietnia 2005 r.). W dokumencie tym przewidziano następujące strefy:

- strefa „A” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego: obszar wyznaczony przebiegiem ulic: Armii Krajowej, Dworcowej, Łąkowej, Sportowej, Kościuszki, Wojska Polskiego, Wolności, 21 Stycznia;
- strefa „E” ochrony ekspozycji: park im. Jana Pawła II oraz teren nad ciekim Strzegowa w rejonie ulic Klasztornej, 1 Maja, Norweskiej i Armii Krajowej („przedklasztorze”);
- strefa „OW” ochrony archeologicznej: tereny pokrywające się z zasięgiem strefy „E” oraz obszar w rejonie ulic Wierzbowej, Piastowskiej i Cichej.

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe

oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe. Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej, które wraz z strefami wyznaczonymi w w/w planie miejscowym miasta Ostrzeszów tworzą system obszarów ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy, w jakiej się znajdują.

Autorzy studium w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków modyfikują i aktualizują strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym. Studium wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej: „A”, „B”, „K” oraz strefy ochrony archeologicznej „OW”.

STREFA „A” - ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmuje:

- układ urbanistyczny miasta Ostrzeszów wraz z leżącymi w jego zasięgu ruinami zamku, ratuszem, kościołem p.w. NMP Wniebowziętej, kościół p.w. Chrystusa Króla wraz z cmentarzem przykościelnym;
- kościoły wraz z ich otoczeniem: p.w. św. Andrzeja Ap. w Siedlikowie, p.w. św. Wawrzyńca w Olszynie, p.w. św. Mikołaja wraz z cmentarzem przykościelnym w Ostrzeszowie;
- zespół klasztorny bernardynów (ob. nazaretanek) w Ostrzeszowie;
- wodociągową wieżę ciśnień wraz z jej najbliższym otoczeniem;
- zespoły dworsko-parkowe: w Kochłowach oraz w Rojowie.

Strefa „A” obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wytyczne konserwatorskie dla strefy „A” zostały określone w formie zakazów, wymagań i postulatów:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania;
- zaleca się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych;
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych;
- wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

STREFA „B” – ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje:

- zespół kościelny w Siedlikowie,
- kościoły w miejscowościach: Kochłowy, Rojów (wraz z prowadzącą do niego aleją drzew), Bledzianów, Rogaszyce (wraz z plebanią);
- cmentarze w miejscowościach: Kochłowy, Rogaszyce, Turze, Kotowskie, Niedźwiedź, Siedlików, Szklarka Przygodzicka, Jesiona (2) oraz cmentarz ewangelicki w Ostrzeszowie;
- zespoły dworsko-parkowe: w Rogaszycach i w Olszynie (wraz z folwarkiem i kolonią mieszkaniową).

Strefa „B” obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą „B” obejmuje się też niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego, a także tereny historycznego układu przestrzennego gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane cieki wodne czy zespoły starodrzewia.

Strefa ta służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych. Nie stawia się wobec niej wymagań tak jak dla strefy „A”, nie mniej jednak powinna podlegać postulowanym rygorom:

- zaleca się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych;
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy uzupełniającej funkcje historyczne z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,;
- zaleca się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych;
- wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

STREFA „K” – ochrony krajobrazu, obejmuje:

- obszar w Kochłowach obejmujący: otoczenie zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem i kolonią mieszkaniową, otoczenie kościoła p.w. św. Katarzyny Aleksandryjskiej oraz cmentarza rzymsko-katolickiego.

Strefa „K” stanowi teren objęty ochroną konserwatorską. Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności zieleń o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru.

Strefa ta obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy „K” wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

W strefie tej postuluje się:

- zachowanie istniejącego drzewostanu;
- utrzymanie istniejącego użytkowania;
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
- nie lokalizowanie obiektów kubaturowych;
- wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe istotnie wpływające na krajobraz w tej strefie wymagają konsultacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

STREFA „OW” – ochrony archeologicznej, obejmuje obszar stanowisk archeologicznych wraz z 10 metrowym buforem od nich. Zapisy i ustalenia dotyczące ochrony tej strefy są identyczne jak zapisy dotyczące stanowisk archeologicznych.

Zasięg wszystkich stref ochrony konserwatorskiej został wskazany na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH

7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwego wpływu na środowisko i warunki życia.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie odpowiedniej dostępności różnych funkcji rozmieszczonych w mieście i gminie o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi;

- zaspokojenie powiązań wewnętrznych i potrzeb przewozowych mieszkańców (umożliwienie dojazdu w celu partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki;
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji;
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu;
- zapewnienie dotarcia pomocy;
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania;
- kształtowanie pożądanych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz uwzględnianie potrzeb pieszych i rowerzystów;
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego, poprawa prestiżu i wizerunku miasta;
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję negatywnych oddziaływań.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Ze względu na strukturę przestrzenną miasta i gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, historycznie ukształtowany system transportowy i zróżnicowane możliwości jego rozwoju, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, z wyjątkiem centrum miasta w obszarze ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Łąkową, Sportową, T. Kościuszki, I. Daszyńskiego, W. Gorgolewskiego, wewnątrz którego należy dążyć do ograniczenia ruchu samochodów osobowych, wraz z rozważeniem jego eliminacji na wybranych ciągach, towarzyszyć temu powinno priorytetowe traktowanie transportu publicznego oraz ruchu pieszego i rowerowego;
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej;
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU

7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ

Głównymi celami rozwoju układu drogowego miasta i gminy Ostrzeszów są:

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego;
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową;
- poprawa czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych, dotychczas obowiązującym *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów, Strategii Rozwoju i Planu Rozwoju lokalnego Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2006 - 2015* oraz inwestycje celu publicznego, wynikające z *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 roku*, a także zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji dróg Krajowych i Autostrad.

Układ drogowy miasta i gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (planowana droga ekspresowa, drogi główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy;
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi gminne;

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym miasta. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z klas dróg i dopuszczonym przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszym elementem układu drogowego w gminie Ostrzeszów będzie planowana droga ekspresowa S-11, której przebieg nie został ostatecznie ustalony. W *Studium* wskazuje się wariant podstawowy tej drogi zgodnie ze *Studium Techniczno-Ekonomicznego drogi ekspresowej S11 Poznań – Kluczbork na odcinku: Poznań (Autostrada A2) – Ostrów Wielkopolski – Kępno (gr. woj.)*. W powyższym opracowaniu wskazano również warianty alternatywne, ze względu na wymogi środowiskowe. Wszystkie warianty przewidują lokalizację w obszarze gminy węzłów drogowych, zapewniających dostępność gminy z tej drogi oraz wymianę ruchu z drogami niższych klas. We wszystkich wariantach zaplanowano węzły „Antonin” (na terenie gminy Przygodzice) z drogą krajową nr 25, „Ostrzeszów” z obecnym północnym wlotem drogi krajowej do miasta i „Rojów” z drogą wojewódzką nr 449. Węzeł na południe od miasta zlokalizowano alternatywnie we wsi Kochłowy w wariancie podstawowym lub we wsi Turze w pozostałych wariantach. Lokalizacja węzła „Rojów” jest wariantowana w zależności od przebiegu drogi ekspresowej i w jednym z nich wymagana jest budowa nowego odcinka drogi wojewódzkiej. W jednym z wariantów możliwa jest budowa dodatkowego węzła „Niedźwiedź”. Przy przecięciu z drogą wojewódzką nr 444 oraz przy południowej granicy gminy przewiduje się obustronne miejsca obsługi podróżnych. W miejscach przecięcia drogi ekspresowej z pozostałymi drogami niższych klas przewidziano przejazdy drogowe (przecięcia bezkolizyjne bez powiązań z drogą ekspresową). Przewidziano także przebudowę lokalnych układów drogowych, w tym dróg dla zapewnienia spójności sieci dróg o znaczeniu lokalnym i dróg dla obsługi zabudowy.

Rozwiązania przyjęte w wyżej wymienionym opracowaniu generują szereg konfliktów przestrzennych (m.in. przebieg drogi przez nowopowstałe osiedla mieszkaniowe) i wymagają aktualizacji w celu dostosowania przebiegu drogi S11 do obowiązujących uwarunkowań technicznych oraz terenowych zwłaszcza w obrębie Rojowa i Niedźwiedzia. Konieczne będzie uściślenie wariantów trasy drogi ekspresowej w określonym uprzednio korytarzu po zachodniej stronie miasta. Szczegóły przebiegu drogi S11 wraz z lokalizacją węzłów rozwiązane zostaną na etapie opracowywania materiałów na potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W celu uzyskania decyzji środowiskowej konieczne są minimum dwa warianty przebiegu planowanych dróg ekspresowych.

Władze gminy są przeciwne rozwiązaniom wprowadzonym w *Studium Techniczno-Ekonomicznego drogi ekspresowej S11 Poznań – Kluczbork na odcinku: Poznań (Autostrada A2) – Ostrów Wielkopolski – Kępno (gr. woj.)*. Szczególnie mają zastrzeżenia do wariantowych przebiegów drogi S11. Wolą gminy jest sporządzenie wariantu samorządowego, utrzymującego w większości przebieg drogi w oparciu o korytarz wyznaczony już w SUiKZP z 1999 roku, uwzględniającego również zmiany w zagospodarowaniu gminy, głównie nowopowstałe osiedla mieszkaniowe.

W związku z budową drogi S11 i potrzebą wytworzenia wschodniej obwodnicy miasta, postuluje się zapewnienie możliwości przestrzennych dla budowy połączenia dróg S11 ze wschodnią obwodnicą miasta, jako południowego obejścia Ostrzeszowa co najmniej w klasie drogi klasy głównej, przy pomocy dodatkowego węzła, zlokalizowanego w rejonie Taborka, w połowie odległości pomiędzy węzłami „Rojów” i „Kochłowy”, co umożliwi rozwiązanie węzłów na tym odcinku drogi, zgodnie z zasadami rozmieszczenia wjazdów i wyjazdów, wymaganymi dla dróg ekspresowych, określonymi w § 166 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430). W dalszej kolejności droga ta mogłaby zostać wydłużona od węzła w rejonie Taborka do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 449 przy zachodniej granicy gminy w rejonie Psiej Górki, wyprowadzając tym samym całkowicie ruch tranzytowy prowadzony tą drogą poza obszar miasta.

Wyznaczenie optymalnego przebiegu tej drogi wymaga wykonania specjalistycznych opracowań studialnych. Przebieg wskazany w Studium należy traktować jako orientacyjny.

Ponadto w zakresie podstawowego układu drogowego przewiduje się:

- zapewnienie możliwości przestrzennych dla modernizacji i przebudowy w niezbędnym zakresie (np. przebudowa skrzyżowań, budowa chodników i ścieżek rowerowych) istniejącej drogi krajowej nr 11, która do czasu budowy drogi S11, powinna pozostać drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego, planowana droga ekspresowa S 11 stanie się jednocześnie obwodnicą miasta, wobec tego zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o drogach publicznych, „*odcinek drogi zastąpiony nowo wybudowanym odcinkiem drogi z chwilą oddania go do użytkowania zostaje pozbawiony dotychczasowej kategorii i zaliczony do kategorii drogi gminnej*”, poza odcinkiem istniejącej drogi nr 11, który dla zapewnienia połączeń dróg nr 444 i 449, powinien być klasy G lub GP, pozostałe odcinki powinny być drogami klasy G lub Z w zależności od ich funkcji w układzie i parametrów technicznych, ewentualne zmiany kategorii wynikające z funkcji odpowiednich odcinków tej drogi będą się odbywały zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy drogi krajowej nr 25 parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 449 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego, poza odcinkiem przebiegającym przez miasto od drogi krajowej nr 11 (Al. Wojska Polskiego) do planowanej obwodnicy wschodniej miasta, na którym nie ma możliwości przestrzennych rozbudowy drogi do tej klasy, a także takiej potrzeby z uwagi na przejęcie w przyszłości ruchu tranzytowego przez tę obwodnicę, do czasu budowy obwodnicy, istniejąca droga nr 449 na tym odcinku powinna pozostać drogą klasy głównej,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 444 do parametrów drogi głównej;
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych do klasy drogi zbiorczej;
- budowę wschodniej obwodnicy miasta pomiędzy drogą nr 11 w rejonie Rogaszyc do drogi nr 449 w rejonie Pustkowie, jako drogi gminnej klasy głównej, której zadaniem będzie przeprowadzenie ruchu tranzytowego prowadzonego drogą nr 449 oraz wymiany ruchu pomiędzy wschodnim odcinkiem tej drogi i drogą S11 z pominięciem centrum miasta;
- wytworzenie północnej obwodnicy miasta, jako kontynuacji wschodniej obwodnicy miasta pomiędzy drogą nr 449 w rejonie Pustkowie i drogą nr 11 w rejonie Kuźnik, jako drogi gminnej klasy zbiorczej, poprzez budowę nowej drogi na odcinku od drogi nr 449 do ulicy Asnyka, a na dalszym odcinku poprzez rozbudowę istniejących dróg gminnych, w tym ulic Asnyka, Gruszowej i Bukowej;
- dokończenie budowy ciągu ulic Jana Pawła II i Cichej, pomiędzy drogą wojewódzką nr 449 (ul. Tadeusz Kościuszki), drogą wojewódzką nr 444 (ul. Piastowska) oraz drogą krajową nr 11 (al. Wojska Polskiego) jako połączenia o charakterze wewnętrznym w zachodniej części miasta i dojazdu do nowego zagospodarowania.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się rozbudowę i przebudowę istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych w zachodniej części miasta. Przedstawione na rysunku drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w *Studium*.

7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom miasta i gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów będą Ostrzeszów oraz Aglomeracja Kalisko – Ostrowska.

W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy przewiduje się:

- adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy linii kolejowej nr 272, poprzez przystosowanie jej do prędkości 120 km/h oraz adaptację i modernizację w niezbędnym zakresie istniejącej stacji w Ostrzeszowie i przystanku osobowego w Niedźwiedziu;
- budowę dworca autobusowego w Ostrzeszowie zintegrowanego z dworcem kolejowym.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

Według dotychczasowych ustaleń przez północne obszary gminy przewiduje się przeprowadzenie linii Kolei Dużych Prędkości, łączącej Warszawę, Łódź, Poznań i Wrocław, ze stacją w rejonie Kalisza. Prace projektowe związane z wytrasowaniem tej linii nie zostały zakończone, w związku z tym jej przebieg na rysunku kierunków rozwoju, należy traktować jako orientacyjny.

Dopuszcza się także możliwość adaptacji istniejącej nieczynnej linii kolejowej Ostrzeszów – Grabów – Namysłów dla celów turystyczno-rekreacyjnych.

7.2.3. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede wszystkim przy pomocy transportu samochodowego. W obszarze miasta i gminy przewiduje się rozwój terenów aktywności gospodarczej, wymagających dobrej dostępności komunikacyjnej, którą zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

Dla poprawy dostępności terenów aktywności gospodarczej w rejonie ulic Hetmańskiej i Kościuszki przewiduje się budowę ul. Jana Pawła II, klasy drogi zbiorczej i ulic układu obsługującego.

7.2.4. RUCH PIESZY I ROWEROWY

Uwzględnia się potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych oraz uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- istniejąca i rozbudowywana sieć dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych;
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa;
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych;
- obecność terenów leśnych i otwartych w mieście i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych.

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez znaczną część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdnii razem z pozostałym ruchem kołowym.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami;
- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe;
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

Planowany układ ścieżek rowerowych przedstawiono na rysunku kierunków rozwoju „Kierunki rozwoju transportu”. Oprócz ścieżek wskazanych na rysunku, w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

7.2.5. POLITYKA PARKINGOWA.

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, poprzez dostosowanie podaży tych miejsc do popytu. Ograniczenia w tym zakresie mogą dotyczyć najstarszej części miasta o najwyższej intensywności zagospodarowania – terenu centrum miasta w obszarze ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Łąkową, Sportową, T. Kościuszki, I. Daszyńskiego, W. Gorgolewskiego.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w studium zasady polityki transportowej, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe normatywy dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

W nawiasie podano wskaźniki dla obszaru opisanego powyżej centrum, które wobec specyfiki tego obszaru należy traktować fakultatywnie.

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 (1,0) miejsca postojowe/lokal;
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, dom lub segment;
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum 1,3 (1,0) miejsca postojowe/1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe/30 m² p.u. usług;
- dla obiektów administracji i biur minimum 30 (15) miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla banków minimum 35 (10) miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług minimum 30 (15) miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
- dla wieloprzestrzennych obiektów handlowo – usługowych (powyżej 2.000 m² powierzchni użytkowej) minimum 50 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
- dla kin i teatrów minimum 20 (10) miejsc postojowych/100 miejsc;
- dla gastronomii minimum 35 miejsc (15)/100 miejsc konsumpcyjnych;
- dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych/100 zatrudnionych;
- dla obiektów sportu i rekreacji 10 – 35 miejsc postojowych użytkowników jednocześnie;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 (1) miejsca postojowe/1 gabinet;
- dla hoteli minimum 35 (20) miejsc postojowych/100 łóżek;
- dla produkcji minimum 35 miejsc postojowych/100 zatrudnionych;
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe/stanowisko naprawcze;
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie;
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych/1 ha,
- dla zabudowy letniskowej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową;
- dla ogródków działkowych 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Na parkingach liczących mniej niż 15 miejsc postojowych przynajmniej jedno miejsce należy przeznaczyć dla osób niepełnosprawnych.

Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach i kolejach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych i kolei.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonych w ustawie o drogach publicznych, tj. co najmniej:

- dla drogi ekspresowej - 40 m;
- dla drogi krajowej ogólnodostępnej – 10 m na terenach zabudowy i 25 m. poza nimi;
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi;
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Obiekty budowlane przy liniach kolejowych powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zmniejszenie powyższych odległości od dróg i linii kolejowych możliwe jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Dla zabudowy planowanej w sąsiedztwie istniejącej drogi nr 11 i 25 oraz planowanej drogi ekspresowej S11, do czasu określenia zasięgu negatywnego oddziaływań tych dróg na podstawie odpowiednich raportów, należy przyjmować, że odległości te powinny wynosić;

- dla drogi ekspresowej S11:
 - min. 180 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - min. 40 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dla drogi krajowej nr 11:
 - min. 130 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - min. 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dla drogi krajowej nr 25:
 - min. 60 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - min. 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy zbiorczej i wyższych) musi uwzględniać ograniczenia w lokalizacji zjazdów z jezdni tych dróg, wynikające z przepisów o drogach publicznych.

Prowadzenie infrastruktury technicznej wzdłuż dróg publicznych wymaga uwzględnienia przepisów o drogach publicznych, a w szczególności nie powinna być lokalizowana w pasach drogowych poza terenem zabudowy.

7.4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

Na podstawie *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 roku*, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. 2009.187.1446), zamierzeń inwestycyjnych Generalnej Dyrekcji dróg Krajowych i Autostrad, uchwały nr 276/2008 Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie przyjęcia strategii ponadregionalnej - Programu budowy i uruchomienia przewozów kolejami dużych prędkości w Polsce, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- budowa drogi ekspresowej S11 według wybranego wariantu, wraz z węzłami oraz budową, przebudową i rozbudową dróg innej kategorii i wewnętrznych, w zakresie wynikającym z budowy tej drogi;
- przebudowa i modernizacja drogi krajowej nr 11;
- rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 25 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- budowa południowego obejścia Ostrzeszowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 449 od węzła w ciągu drogi S11 w rejonie Taborka do drogi nr 11, obejście postulowane jest jako droga wojewódzka co najmniej klasy drogi głównej, wraz z jej przedłużeniem od węzła w rejonie Taborka do istniejącej drogi nr 449 przy zachodniej granicy gminy w rejonie Psiej Górki, wyznaczenie optymalnego przebiegu tej drogi wymaga wykonania specjalistycznych opracowań studialnych. Przebieg wskazany w *Studium* należy traktować jako orientacyjny;
- rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 449 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego na odcinku od zachodniej granicy gminy do drogi nr 11 i od skrzyżowania z planowaną obwodnicą wschodnią miasta przy jego wschodniej granicy do wschodniej granicy gminy;
- rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 444 do parametrów drogi klasy głównej;
- rozbudowa i przebudowa dróg powiatowych do parametrów wymaganych dla dróg klasy zbiorczej;
- budowa linii kolejowej Kolei Dużych Prędkości Warszawa – Łódź – Kalisz – Poznań/Wrocław;
- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny i dostosowanie jej do prędkości do 120 km/h;
- adaptacja dla celów turystycznych i rekreacyjnych linii kolejowej Ostrzeszów – Grabów – Namysłów;
- budowa dworca autobusowego w Ostrzeszowie zintegrowanego z dworcem kolejowym.

7.5. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju układu drogowego dróg gminnych, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych oraz zgodnie z przebiegami i przeznaczeniem terenów dla urządzeń komunikacyjnych, wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, poza inwestycjami o znaczeniu ponadlokalnym.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji zalicza się w szczególności:

- budowę wschodniej obwodnicy miasta pomiędzy drogą nr 11 w rejonie Rogaszyc do drogi nr 449 w rejonie Pustkowie, jako drogi gminnej klasy głównej,
- wytworzenie północnej obwodnicy miasta, jako kontynuacji wschodniej obwodnicy miasta pomiędzy drogą nr 449 w rejonie Pustkowie i drogą nr 11 w rejonie Kuźnik, jako drogi gminnej klasy zbiorczej, poprzez budowę nowej drogi na odcinku od drogi nr 449 do ulicy Asnyka, a na dalszym odcinku poprzez rozbudowę istniejących dróg gminnych, w tym ulic Asnyka, Gruszowej i Bukowej,

- dokończenie budowy ciągu ulic Jana Pawła II i Cichej, pomiędzy drogą wojewódzką nr 449 (ul. Tadeusz Kościuszki), drogą wojewódzką nr 444 (ul. Piastowska) oraz drogą krajową nr 11 (al. Wojska Polskiego).

7.6. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniami priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wśród działań priorytetowych samorządu miasta i gminy Ostrzeszów powinny znaleźć się kontynuacja budowy ul. Jana Pawła II, rozbudowa układu obsługującego dla obsługi nowego zagospodarowania, a także przygotowania do budowy wschodniej obwodnicy Ostrzeszowa.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta i gminy Ostrzeszów:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na te cele. W zakresie infrastruktury technicznej, zasilającej i obsługującej tereny zabudowy sieci należy prowadzić, o ile to możliwe po terenie dróg publicznych;
- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

8.1. ELEKTROENERGETYKA

Zasilanie gminy Ostrzeszów w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejącą linię WN 110 kV relacji Kępno – Grabów nad Prosną – Ostrów Wielkopolski. Linia ta odpowiada bezpośrednio za zasilanie miasta i terenów wiejskich, a także sąsiadujących gmin w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ Ostrzeszów. Uznaje się, że zarówno sieć wysokiego napięcia, jak i stacja transformatorowa gwarantują bezpieczeństwo dostaw energii elektrycznej do miasta i gminy Ostrzeszów, gdyż gestor sieci WN (kwiecień 2010) nie planuje budowy nowych przesyłowych linii elektroenergetycznych. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego również nie wskazuje konieczności realizowania takich inwestycji.

Przebieg istniejących linii wysokiego napięcia wraz z stacją elektroenergetyczną 110 kV oraz GPZ Ostrzeszów pokazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Rozwój systemów elektroenergetycznych miasta i terenów wiejskich powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych. Przewidywane spadki napięć – dla sieci średnich napięć – 2%, dla sieci niskich napięć 5%.

W obrębie miasta zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- rozgęszczenie sieci;
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych;
- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne;
- poprawę bezpieczeństwa.

Zaleca się dążenie do nie rozpraszania zabudowy gdyż skutkować będzie to nadmierną rozbudową linii elektroenergetycznych oraz wysokimi stratami przesyłowymi energii.

W studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne.

Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje:

- w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- w wyznaczonych w studium strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „E” i „K”.

Gmina Ostrzeszów posiada aktualny Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa.

W mieście nie przewiduje się produkcji energii elektrycznej w oparciu o odnawialne źródła energii naturalnej (woda, słońce, źródła geotermalne). Dopuszcza się produkcję energii elektrycznej w oparciu o elektrownie wiatrowe na terenach przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych EW, z zastrzeżeniem wytycznych zawartych w rozdziale Wytyczne do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w zakresie infrastruktury technicznej. Dopuszcza się budowę elektrowni zasilanych biogazem na terenie wytwórni mas bitumicznych na działkach nr 414/9, 414/10, 430/9 w Ostrzeszowie.

8.2. GAZOWNICTWO

Przez teren gminy Ostrzeszów przebiega tranzytowo gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 Odolanów – Szopieniec, który za pomocą gazociągu odbocznego DN 150 zasila miasto i tereny wiejskie w gaz ziemny. Stacja redukcyjno - pomiarowa I^o zlokalizowana jest w mieście, przy ul. Słonecznej.

Studium adaptuje przebieg istniejących gazociągów wysokoprężnych.

Zakłada się w studium, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie i tereny aktywności gospodarczej w mieście Ostrzeszów i na terenach wiejskich będą miały docelowo dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia. Spełnienie tego założenia będzie wymagało rozbudowy sieci gazociągów średnioprężnych na terenach wiejskich, które dotychczas nie zostały zgazociągowane. Problem ten dotyczy wszystkich miejscowości z wyłączeniem Potaśni oraz Olszyny. Warunki techniczne stacji redukcyjno - pomiarowej I^o oraz przepustowość gazociągów wysokiego ciśnienia zaopatrujących obecnie miasto pozwalają na rozbudowę sieci.

Gmina Ostrzeszów posiada aktualny Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa.

Przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia oraz lokalizację stacji redukcyjno - pomiarowej I^o wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”

8.3. CIEPŁOWNICTWO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie miasta oraz na obszarach wiejskich.

Zorganizowany system ciepłowniczy znajduje się wyłącznie na terenie miasta. Podstawowym źródłem ciepła oraz ciepłej wody dla osiedli zabudowy wielorodzinnej oraz większości obiektów użyteczności publicznej w Ostrzeszowie będzie zmodernizowana ciepłownia miejska, zlokalizowana przy ul. Przemysłowej. Dwie, istniejące w chwili opracowania studium, ciepłownie Grunwaldzka i Zamkowa zostaną zlikwidowane, a jako źródła wytwarzania ciepła w ich miejsce powstaną grupowe węzły cieplne. Zakłada się, że docelowa moc ciepłowni Przemysłowa będzie wynosiła 17 MW, sprawność zainstalowanych urządzeń zakłada się na poziomie 85%. Paliwem dla zmodernizowanej ciepłowni Przemysłowa będzie miał węglowy i biomasa.

Nie przewiduje się znaczącej rozbudowy sieci. Zakłada się stopniową modernizację wysokoparametrowych i niskoparametrowych sieci ciepłowniczych, która polegać będzie na wymianie sieci wykonanej z tradycyjnych materiałów na sieci preizolowane (z systemem wykrywania przecieków), przez co nastąpi znaczne zmniejszenie strat ciepła na przesyle.

Całość działań w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie miasta zmierzać ma do zmniejszenia kosztów jej wytwarzania, zmniejszenia strat na przesyle, a jednocześnie

zmniejszeniu ilości zużywanej energii cieplnej, między innymi poprzez termomodernizację wszystkich budynków wielorodzinnych na terenie miasta.

Zakłada się, że budownictwo jednorodzinne i nowe budownictwo wielorodzinne, zakłady usługowe oraz przemysłowe położone poza zasięgiem sieci ciepłowniczej ogrzewane będą z kotłowni wbudowanych, opalanych gazem ziemnym, gazem płynnym (w przypadku braku sieci gazowej), olejem lub paliwami stałymi, biomasą.

Źródła ciepła na terenie miasta i gminy Ostrzeszów winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni zwiększy się.

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej.

Lokalizację ciepłowni wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Stwierdza się, że istnieje poważna rozbieżność pomiędzy prognozami demograficznymi, a szacowaną liczbą ludności miasta i gminy, obliczoną na podstawie pojemności terenów mieszkaniowych, zainwestowanych i wskazywanych w studium pod zainwestowanie.

Według szacunków zapotrzebowanie na wodę do celów bytowo-komunalnych, bez produkcji i usług, w 2030 r. uwzględniające przyrost liczby ludności, o którym mowa w prognozie demograficznej, pozostanie na niezmiennym poziomie i wyniesie około ~3000 m³/dobę. Jeśli przyjmiemy maksymalne wykorzystanie wskazanych w studium pod inwestycję terenów to szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyłącznie do celów bytowo-komunalnych przekroczy 20 000 m³/dobę (1490,62 ha).

Jednocześnie nie istnieją przesłanki, wskazujące na tak dynamiczny przyrost ludności miasta. Należy zatem przychylić się do szacunków wynikających z prognoz demograficznych. Wynika stąd, że wydajność istniejących ujęć wody całkowicie wystarczy na pełne pokrycie zapotrzebowania dla mieszkańców miasta i gminy.

System zaopatrzenia w wodę Ostrzeszowa oparty jest na trzech ujęciach wody:

- „Olszyce” w Szklarcie Myślniewskiej,
- „Cicha” w Ostrzeszowie,
- Zajązdzki - Potaśnia.

Łączna maksymalna wydajność dobową wynosi tych ujęć wynosi ~6700 m³/d. Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych prognozowany w studium przyrost liczby mieszkańców miasta nie spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody a jedynie modernizację już istniejących.

Teren, przeznaczony pod studnie wody, powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i uporządkowany. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach. W związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu.

Dalszy rozwój przestrzenny miasta i terenów wiejskich będzie wymagał systematycznej modernizacji (przebudowy niektórych odcinków magistrali wodociągowych), a także rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieużytkowanych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

Jako zasadę przyjmuje się, że rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

Lokalizację ujęć wody pokazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

Założono, podobnie jak w przypadku zaopatrzenia w wodę, że rozwój miasta bliższy będzie prognozom demograficznym niż oczekiwaniom wynikającym z projektowanych i dokonanych już zmian w przeznaczeniu terenów.

Obecnie ścieki z obszarów wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków, położonej w Rojowie.

Kluczowe dla gospodarki ściekowej gminy Ostrzeszów jest utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń z uwagi na bardzo małe przepływy w Strzegowej, która jest odbiornikiem wód wychodzących z oczyszczalni.

Zakłada się, że zasięg obsługi istniejącej oczyszczalni ścieków obejmie cały obszar aglomeracji Ostrzeszów. W pierwszej kolejności rozbudowa sieci odbywać się powinna na terenach o gęstej zabudowie.

Jako zasadę przyjmuje się, że nowe odcinki kanalizacji sanitarnej będą w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi.

Zakładany w studium rozwój, który nie idzie w parze z prognozami demograficznymi spowoduje silne rozproszenie zabudowy, szczególnie na terenach wiejskich położonych blisko Ostrzeszowa. Pociągnie to za sobą nieopłacalność budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenach o zabudowie ekstensywnej należy, o ile pozwolą na to warunki gruntowo-wodne, rozwijać lokalne sposoby oczyszczania ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu.

Lokalizacje oczyszczalni ścieków oraz zasięg aglomeracji „Ostrzeszów” wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

8.6. WODY DESZCZOWE

Problem odprowadzania wód deszczowych i roztopowych dotyczy głównie terenów niewyposażonych w sieć kanalizacji ogólnospławnej na terenie miasta, a także coraz częściej na obszarach dogęszczającej się podmiejskiej zabudowy.

Głównym odbiornikiem wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Ostrzeszów jest niewielka rzeka Strzegowa lub jej bezimienne dopływy. Obecnie część wód opadowych trafiających do kanalizacji jest oczyszczana.

Realny, prognozowany rozwój miasta, nie spowoduje dużego przyrostu ścieków opadowych wskutek zasklepienia powierzchni terenu, która retencjonuje wody opadowe. Zakładany w studium rozwój przedmieść może spowodować gwałtowny, trudny do oszacowania na etapie studium wzrost ilości wód opadowych. W konsekwencji skutkować to może występowaniem krótkotrwałych lokalnych podtopień. Należy rozważyć wprowadzenie na terenach podmiejskich ograniczeń w zasklepianiu powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna działki na terenach podmiejskich powinna wynosić nie mniej niż 45%.

8.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE

Na terenie miasta Ostrzeszów znajduje się składowisko odpadów komunalnych. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obiekt ten wskazany jest do dalszej eksploatacji. Obecna pojemność składowiska oraz możliwość jego rozbudowy gwarantują zabezpieczenie potrzeb miasta na co najmniej 10 lat.

W studium nie wskazuje się nowych terenów – rezerwy pod lokalizację składowiska odpadów na terenach wiejskich, po zakończeniu eksploatacji obecnego. Jednocześnie położenie gminy Ostrzeszów w całości na terenie obszaru chronionego krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotliny Odolanowska wyklucza możliwość tworzenia takich inwestycji w przyszłości.

Lokalizacje składowiska odpadów wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są, i w najbliższych latach będą, cele publiczne o znaczeniu lokalnym. Należą do nich:

- teren dróg gminnych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego, w tym ogólnodostępnych parkingów;
- teren pod siecią elektroenergetyczną SN i nN wraz z transformatorami oraz obszary niezbędne do ich modernizacji;
- tereny stacji uzdatniania wody („Olszyce” w Szklarce Myślniewskiej, „Cicha” w Ostrzeszowie, Zajączki – Potaśnia), wraz z całą siecią wodociagową;
- teren oczyszczalni ścieków w Rojowie wraz z całą siecią kanalizacyjną;
- teren składowiska odpadów w Ostrzeszowie przy ul. Ceglarskiej;
- tereny ciepłowni i sieci ciepłowniczej oraz obszary niezbędne do ich modernizacji;
- tereny stacji redukcyjno-pomiarowej I^o, stacji redukcyjnych II^o oraz sieci gazociągowej i obszary niezbędne do ich modernizacji;
- tereny UP – usług publicznych;
- tereny ZC – cmentarzy,;
- tereny ZP – zieleni urządzonej.

Wskazuje się tereny do lokalizacji:

- wschodniej obwodnicy miasta;
- południowej obwodnicy miasta,
- elektrowni wiatrowych (Siedlików, Ostrzeszów);
- zbiornik retencyjnego na rzece Złotnica (Szklarka Myślniewska).

Powyższe obszary zostały wskazane na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”

Studium dopuszcza realizację wszelkich inwestycji, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy, które można realizować na całym obszarze gminy, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar, o ile nie koliduje to z funkcją podstawową i przepisami odrębnymi. Mowa w szczególności o obiektach obsługi technicznej, urządzeniach wodnych i melioracyjnych, drogach wewnętrznych, zieleni parkowej, ciągach pieszo-jezdnych, ciągach pieszych i ścieżkach rowerowych.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych oraz obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji;
- istniejąca linia kolejowa nr 272 Kluczbork – Poznań Główny oraz obszary niezbędne do jej modernizacji;
- adaptacja dla celów turystycznych i rekreacyjnych linii kolejowej Ostrzeszów – Grabów – Namysłaki
- istniejące linie wysokiego napięcia 110 kV oraz obszar niezbędny do ich modernizacji;
- istniejący gazociąg DN 500 relacji Odolanów – Szopieniec z gazociągiem odbocznym DN 150 wraz z obszarem niezbędnym do ich modernizacji;
- teren zbiorników wodnych i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią (zbiornik dolinowy koło Olszyny i 4 stawy w centralnej części gminy).

Wskazuje się tereny do lokalizacji:

- drogi ekspresowej S11;

- linii kolejowej Kolei Dużych Prędkości Warszawa – Łódź – Kalisz – Poznań/Wrocław;
- nowego dworca autobusowego.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W Studium nie wskazuje się obszarów do scaleń i podziałów.

11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

W Studium nie wskazuje się lokalizacji w gminie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W Studium nie wskazuje się obszarów przestrzeni publicznej.

11.4. NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Dla terenów górniczych istnieje obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Ich zasięg przestrzenny zostanie ustalony przez Radę Miejską w Ostrzeszowie po przedstawieniu przez inwestora badań geologicznych wskazujących na zasięg terenu górniczego. Orientacyjny zasięg terenów powierzchniowej eksploatacji surowców – PE (w sołectwach Rojów i Rogaszyce) został przedstawiony na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu należy wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny zmiany planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed zmianą planu Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów sporządzi analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu,
- zasięg przestrzenny gleb podlegających prawnej ochronie.

Obszary wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zajmują łącznie 5,03 ha, a na cele nieleśne 2,58 ha. Ich położenie wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych. Nie powinno się tak kształtować zasięgu przestrzennego opracowywanego planu, aby celowo unikać uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ (R1 - tereny rolne, R2 – tereny rolne z ograniczeniami, ZL – tereny lasów)

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Podstawowym dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska. Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów rolnych, mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych, Studium dopuszcza:

- modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod lokalizację parków oraz obszarów turystyki i rekreacji (z możliwością realizacji na takich terenach wyłącznie obiektów tzw. małej architektury);
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem zalesiania, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela z wyłączeniem terenów znajdujących się w strefie ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych. Teren przeznaczony pod zalesienie musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w tej mierze;
- zakaz wprowadzania zakrzaczeń i zadrzewień w strefie ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych;
- funkcjonowanie rodzinnych ogrodów działkowych;
- możliwość lokalizacji stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody;

Leśna przestrzeń produkcyjna

Podstawowym przeznaczeniem terenów leśnych są tereny lasów i zalesień. Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenach będących własnością Skarbu Państwa są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną. Grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa stanowią 84% powierzchni lasów gminy.

Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów leśnych Studium dopuszcza:

- lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji;
- możliwość lokalizacji stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;

Ponad to Studium ustala:

- możliwość przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela z wyłączeniem terenów znajdujących się w strefie ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę elektrowni wiatrowych;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących oczek, stawów, terenów podmokłych i bagiennych w lasach;
- ograniczenie parcelacji terenów leśnych;

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwanie się mas ziemnych nie występują.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji. Obszarami do rekultywacji są wszystkie tereny po eksploatacji surowców. Rekultywacja powinna odbywać się w kierunku rolno-leśnym lub rolno-wodnym po całkowitym zakończeniu jego eksploatacji.

18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Występujące na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe zlokalizowane w: Ostrzeszowie, Niedźwiedziu, Marydole, Myjach, Ostrzeszowie Pustkowie, Rogaszycach. Ich łączna powierzchnia wynosi 56,27 ha.

Szczegółowy wykaz nieruchomości kolejowych z terenu gminy Ostrzeszów zawiera decyzja nr 45 ministra infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (z późn. zm.). Granice terenów zamkniętych wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dla terenów zamkniętych w gminie Ostrzeszów nie wyznaczono stref ochronnych.

Zasięg terenów zamkniętych wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”, jednak przy opracowaniach szczegółowych np. planów miejscowych, ich granice należy weryfikować na bieżąco.

19. OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie miasta i gminy Ostrzeszów nie wyznaczono obszarów problemowych.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/217/2013
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 12 września 2013 roku**

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA



Ostrzeszów 2013 rok

Wykonawcy:

1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

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

w składzie:

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

2. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2013 r.

(Uchwała nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 12 września 2013 roku).

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

w składzie:

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

Ostrzeszów 2013 rok

SPIS TREŚCI

1.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY	
1.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów	str. 45
1.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	str. 44
1.3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	str. 46
1.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	str. 47
1.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	str. 47
1.5.1.	Infrastruktura techniczna	str. 47
1.5.2.	Komunikacja	str. 48
1.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	str. 48
1.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	str. 48
1.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	str. 48
1.9.	Obszary, dla których miasto i gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	str. 48
1.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	str. 48
1.11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	str. 48
1.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	str. 49
1.13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	str. 49
1.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	str. 49
1.15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	str. 49
1.16.	Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście i gminie	str. 49
2.	UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM	str. 49

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

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

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

Wprowadzonymi zmianami są:

- a) Teren działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – obszary i tereny górnicze – powierzchniowa eksploatacja surowców, oznaczone na rysunku studium symbolem PG, obejmująca swym zasięgiem część działki nr ewid. 1047.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², oznaczony symbolem UC.

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

- a) Teren działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce. – zaprojektowano **obszar i tereny górnicze** oznaczone symbolem **PG**.

Do zmiany studium zgłoszono wniosek dotyczący eksploatacji powierzchniowej dla złóż, które będą wymagały udokumentowania.

Na terenach eksploatacji powierzchniowej należy:

- 1) stosować przepisy wynikające z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r., - Prawo geologiczne i górnicze (*Dz.U. 2011 r. Nr 163 poz. 981*),
 - 2) zachować określone normami branżowymi i przepisami odrębnymi filary i pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej oraz lasów,
 - 3) na terenach eksploatacji możliwa jest realizacja obiektów, budowli, infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie niezbędnym dla obsługi tych terenów,
 - 4) szczegółowe parametry i warunki zabudowy dla obiektów zaplecza: dopuszcza się realizację zaplecza socjalnego w formie kontenerowej,
 - 5) zdejmowany sukcesywnie nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
 - 6) sukcesywnie przeprowadzać rekultywację wyrobiska, aby ograniczyć degradację walorów i funkcji przyrodniczych,
 - 7) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa, nadkład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,
 - 8) na terenach objętych zmianą studium nie będą lokalizowane obiekty, ani budowle o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m,
 - 9) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 90% powierzchni działki,
 - 10) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – zaprojektowano teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², oznaczony symbolem **UC**.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zabudowy:

- 1) zabudowa usługowa winna być realizowana na całej działce i działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować emisji niezgodnych z obowiązującymi przepisami dotyczącymi środowiska zewnętrznego oraz wewnątrz obiektów podlegających ochronie,

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,5, maksymalny – 0,9,
- 4) zapewnienie wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie inwestycji,
- 5) wysokość budynków do 12 m, z możliwością lokalnych przewyższeń w zależności od potrzeb wynikających z przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i indywidualnych koncepcji architektonicznych,
- 6) dachy budynków – płaskie, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych o innych kształtach, dostosowanych do otoczenia,
- 7) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 5 %,
- 8) na terenach objętych zmianą studium nie będą lokalizowane obiekty, ani budowle o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m.

1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

a) Teren działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce.

- 1) Z racji położenia w obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" należy zachować wymogi i ustalenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz z ustaleń wynikających z rozporządzenia o powołaniu tego obszaru.
- 2) W trakcie eksploatacji należy zachować wszelkie przepisy i normy w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym także poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (w szczególności substancji toksycznych oraz innych substancji ropopochodnych związanych z pracą pojazdów i urządzeń wydobywczych).
- 3) Na terenach eksploatacji powierzchniowej należy wyznaczyć określone przepisami i normami branżowymi filary i pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej i lasów.
- 4) Eksploatacja kopalin nie może wpływać ujemnie na jakość wód podziemnych.
- 5) Należy usunąć próchniczną warstwę gleby z powierzchni przeznaczonej do zainwestowania i wykorzystać ją do rekultywacji bądź wywieźć na teren wskazany przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów.
- 6) Należy segregować i magazynować odpady w miejscach do tego wyznaczonych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem i ich wywóz w sposób zorganizowany do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości w gminie.

b) Teren działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów.

- 1) Z racji położenia w obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" należy zachować wymogi i ustalenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz z ustaleń wynikających z rozporządzenia o powołaniu tego obszaru.
- 2) W planie zagospodarowania przestrzennego należy określić zasady ochrony gleb, powietrza, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 3) Wprowadza się obowiązek pełnego uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.
- 4) Ścieki bytowe i przemysłowe należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
- 5) Nakazuje się odprowadzanie wód i ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej.
- 6) Ustala się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, geotermalna itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np biomasy, drewna itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.

- 7) Ustala się obowiązek segregowania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem i ich wywóz w sposób zorganizowany do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- 8) Należy wykorzystać nadmiar mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych (wywóz na miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów).

1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują.
W przypadku ujawnienia przy prowadzeniu prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym urząd konserwatorski, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy.
- b) Teren działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów - leży w obszarze układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo – osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z 1993.05.27. Podlega on ścisłej ochronie konserwatorskiej, stosownie do wymogów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelka działalność budowlana na tym terenie wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
W przypadku ujawnienia przy prowadzeniu prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym urząd konserwatorski, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy.

1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1.5.1. Infrastruktura techniczna.

- a) Dla terenu działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - dostarczanie wody pitnej w pojemnikach dla potrzeb socjalnych,
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych - dopuszcza się kontenerowe sanitariaty,
 - 3) wyposażenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - 4) na terenach eksploatacji powierzchniowej należy zapewnić pełną szczelność pracującego sprzętu, aby nie zanieczyszczać gleby i wód, a naprawy sprzętu należy wykonywać poza tymi terenami,
 - 5) gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.
- b) Dla terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów ustala się wyposażenie w następujące sieci:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 3) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych i roztopowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 4) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie dla celów grzewczych czystych źródeł energii takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, alternatywne źródła energii – energia słoneczna, geotermalna, itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (np. biomasy, drewna, itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami

emisyjnymi,

5) projektowane budynki mogą być podłączone do sieci gazowej,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej, poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną.

1.5.2. Komunikacja.

a) Dla terenu działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej z Rogaszyce do Tokarzewa na dz. nr ewid. 1169.

b) Dla terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – ustala się obsługę komunikacyjną od strony Placu Borek.

Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych, garażowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują.

b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1.

a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują.

b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie dotyczy.

b) Dla terenu działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na rozmieszczenie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

1.9. Obszary, dla których miasto i gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

a) Teren działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie zamierza.

b) Teren działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów.

Rada Miejska Ostrzeszów w dniu 27.09.2012 r. podjęła uchwałę nr XXIV/154/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ewid. 2331/6 położonej w Ostrzeszowie.

1.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie dotyczy.

b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie dotyczy.

1.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują obszary zagrożone powodzią. W celu zapobiegania osuwania się mas ziemnych należy właściwie ukształtować zbocza zwałowiska zgodnie z warunkami określonymi w koncesji.

b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

- a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – należy zachować filar ochronny od strony lasu.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

- a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

- a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce.
Po zakończeniu eksploatacji złoża:
 - 1) należy prowadzić sukcesywną rekultywację obejmującą właściwe kształtowanie rzeźby terenu o kierunku leśnym, rolnym lub wodnym,
 - 2) do celów rekultywacji dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych dostarczanych spoza obszarów eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych oraz Polskich Norm,
 - 3) ustala się zakaz urządzania w wyrobiskach poeksploatacyjnych składowisk odpadów stałych i płynnych.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

- a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

1.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście i gminie.

- a) Na terenie działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce – nie występują.
- b) Na terenie działki numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów – nie występują.

2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

1. Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów” zatwierdzona przez Radę Miejską Ostrzeszów uchwałą nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r.
2. Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie uchwały nr XXIV/153/2012 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów dla terenów w miejscowości Rogaszyce i Ostrzeszów.
3. Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:
 - 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, tekst jednolity),
 - 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
 - 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).
4. Teren podlegający zmianie przeznaczenia określa załącznik graficzny do uchwały nr XXIV/153/2012 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 września 2012 roku.

Zakres zmiany studium opisano w zawiadomieniu, ogłoszeniu prasowym i obwieszczeniu w zdaniu: „Zmiana Studium dotyczy następujących terenów:

- a) część działki numer ewidencyjny 1047 obręb Rogaszyce,
- b) działkę numer ewidencyjny 2331/6 obręb Ostrzeszów.

Pierwszy teren (Rogaszyce) dotyczy wyznaczenia w Studium terenu powierzchniowej eksploatacji surowców. Zgodnie z wnioskiem przedsiębiorcy, część działki o powierzchni ok. 7,00 ha zostanie zagospodarowana na cele eksploatacji miejscowych złóż kruszyw (piasek, pospółka).

Drugi teren (Ostrzeszów) dotyczy wyznaczenia w Studium terenów nieuciążliwej aktywności gospodarczej. Zgodnie z wnioskiem Inwestora działka o powierzchni 0,3293 ha zostanie zagospodarowana na cele komercyjne.

5. Niniejsza zmiana Studium uwzględnia wniosek firmy „TRASKO - INWEST” spółka z o.o. z siedzibą w Ostrzeszowie oraz wniosek Józefa Błocha.

Ustalenia dotyczące uwarunkowań i głównych kierunków rozwoju miasta i gminy w dotychczas obowiązującym studium uznaje się za aktualne. Wprowadzone zmiany stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno- przestrzennych.

6. Ustalenia zmiany studium i ustalenia studium stanowią tekst jednolity.

Na planszach naniesiono graficzne i tekstowe oznaczenia wprowadzonej zmiany.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr X/53/2015
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 25 czerwca 2015 roku**

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA



Ostrzeszów 2015 rok

Wykonawcy:

1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

(Uchwała Nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r.).

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Targowa 45, 03-728

Warszawa

w składzie:

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

2. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2013 r.

(Uchwała nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 roku).

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

w składzie:

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

3. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2015 r.

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

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

w składzie:

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

Ostrzeszów 2015 rok

Spis treści

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY	54
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	54
1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	55
1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	64
1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	65
1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	65
1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. ...	66
1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	66
1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	66
1.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	67
1.10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	67
1.11. Obszary przestrzeni publicznej.	67
1.12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	67
1.13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. .	67
1.14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	67
1.15. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.	67
1.16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.	67
1.17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.	68
1.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.....	68
1.19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	68
1.20. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	68
2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM	68
3. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH	69

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

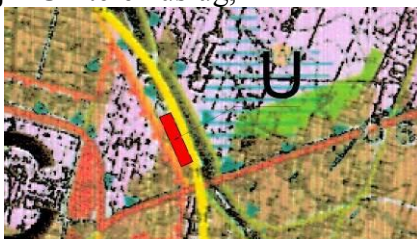
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

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

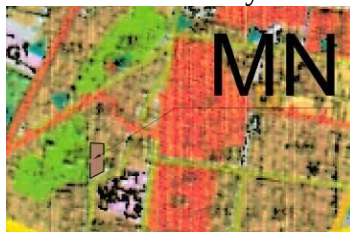
Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą studium zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań oraz założeń rozwojowych i potrzeb miasta i gminy Ostrzeszów. Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego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

W przedmiotowej zmianie studium wydziela się następujące tereny:

- a) w rejonie ul. Dworcowej – U - teren usług,

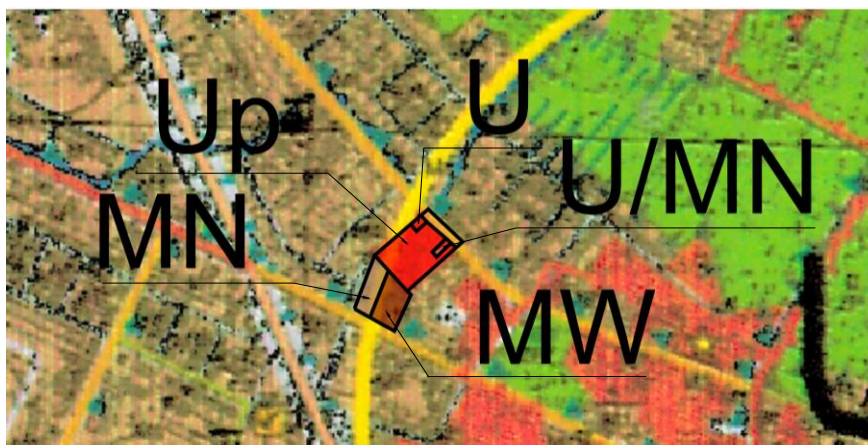


- b) w rejonie ul. Stodolnej – MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- c) w rejonie ulic Zamkowej i Piastowskiej:

Up - teren usług publicznych,
U – teren usług komercyjnych,
U/MN – teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MW – teren zabudowy wielorodzinnej,



- d) w rejonie ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II – MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.



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

1.2.1. Dla terenu w rejonie ul. Dworcowej oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem U należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie: wielofunkcyjna zabudowa usługowa (z wyłączeniem obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w tym usługi związane ze służbą zdrowia np. przychodnia, gabinety lekarskie i rehabilitacyjne, apteka itp., usługi komercyjne, usługi handlu i gastronomii itp.;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - lokali mieszkalnych jako funkcję wbudowaną w budynki usługowe,
 - obiektów administracyjno – biurowych,
 - zieleni izolacyjnej i urządzonej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - dróg i parkingów,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 4) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjnie całość w ramach wyznaczonego terenu dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym – zabudowa powinna nawiązywać do istniejących budynków pod względem formy i gabarytów;

- 5) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
- 3 kondygnacji nadziemnych i wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków usługowych,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
- Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 6) ustala się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków, za wyjątkiem wieży ciśnień, która podlegać może wyłącznie modernizacji oraz przebudowie nie zmieniającej jej charakteru, formy architektonicznej i gabarytów;
- 7) ze względu na charakter istniejącej zabudowy na terenie opracowania – jak i zabudowy sąsiedniej – dworca kolejowego ustala się:
- zachowanie charakteru i formy architektonicznej zabudowy,
 - dachy o spadkach połaci ok. 25°-45°,
 - zakaz wprowadzania dominant wyższych niż istniejąca wieża ciśnień,
 - kolorystykę elewacji w odcieniach pastelowych – żółtym, szarym lub ceglastym,
 - dopuszcza się wyznaczenie innych wskaźników w miejscowym planie;
- 8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) ze względu na to, iż teren przylega do kolejowych terenów zamkniętych przy zagospodarowaniu terenu należy:
- uwzględnić obowiązujące przepisy szczególne w zakresie: określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, lokalizacji budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz innych przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nowej zabudowy oraz pozostałych robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze względu na bliską lokalizację istniejącej zabudowy od terenów kolejowych oraz stosunkową wąską szerokość działek objętych opracowaniem dopuszcza się uzyskanie odstępstwa w stosunku do odległości od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - uwzględnić ochronę akustyczną zgodnie z pkt. 1.3 ppkt. 3) lit. c) - d),
 - ze względu na skalę opracowania nie wrysowano granic kolejowych terenów zamkniętych;
- 10) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.2. Dla terenu w rejonie ul. Stodolnej oznaczonych na rysunku zmiany studium MN należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - nieuciążliwych drobnych usług (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu),
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjnie całość w ramach wyznaczonego terenu mieszkaniowego dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
- 5) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków,Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów nie będących budynkami. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 35% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 7) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.3. Dla terenów w rejonie ul. Zamkowej i Piastowskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku studium MW ustala się przeznaczenie podstawowe
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:
- nieuciążliwych drobnych usług (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu), jako funkcję wbudowaną lub wolnostojącą,
 - budynki garażowe związane z funkcją podstawową,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się:
- budynki garażowe jako wolnostojące,
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do wysokości 15,0 m. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków,
 - wysokość pozostałej zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać 1 kondygnacji nadziemnych i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
 - wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - pozostałe ustalenia zgodnie z punktem 16,
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku studium MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem MN dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:
- nieuciążliwych drobnych usług (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu),
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość w ramach wyznaczonego terenu mieszkaniowego dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
 - wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków,Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów nie będących budynkami. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
 - wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - pozostałe ustalenia zgodnie z punktem 16;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku studium Up ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych o charakterze ogólnodostępnym, publicznym, w tym: usługi oświaty i usługi zdrowia;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem Up dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:
- innych usług wbudowanych w budynki funkcji podstawowej np.: – sklepik szkolny, sklep medyczny,
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
 - lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki o funkcji podstawowej,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - małych obiektów sportu i rekreacji,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem Up ustala się:
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

- możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków,
 - dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku szkoły do wysokości 3 kondygnacji. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym,
 - wysokość pozostałej zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 7,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów nie będących budynkami. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
 - wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - ze względu na to, iż na terenie istniał cmentarz żydowski:
 - w obszarze, w którym prowadzono regularne pochówki zakazuje się wszelkich prac gruntowych, chyba, że będą związane z infrastrukturą techniczną, małą architekturą, zielenią, ścieżkami pieszymi,
 - oznaczyć pierwotne granice cmentarza w sposób trwały poprzez umieszczenie w punktach granicznych małych kamieni narzutowych lub betonowych słupów granicznych,
 - postuluje się o utworzenie miejsca pamięci – lapidarium, w tym z odnalezionych tablic nagrobnych (macew) na terenie miasta i gminy Ostrzeszów,
 - pozostałe ustalenia zgodnie z punktem 16;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku studium U/MN ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług, w tym: drobny handel, usługi prawnicze, lekarskie, szewc, krawiec, usługi pocztowe, usługi z zakresu zdrowia i urody (salon fryzjerski, kosmetyczny itp.) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie dopuszcza się usług gastronomicznych i rozrywkowych ze względu, iż tereny położone są w ramach nieczynnego cmentarza żydowskiego;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:
- obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
 - lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki o funkcji usługowej,
 - budynków jako jednofunkcyjne np. mieszkaniowe lub usługowe oraz wielofunkcyjne np. usługowo – mieszkaniowe,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;

12) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - zakaz lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - ze względu na to, iż na terenie istniał cmentarz żydowski – część pola wolnego od pochówków: należy lokalizować rodzaje usług zgodnie z punktem 10) oraz zabezpieczyć wszelkie ślady związane z byłym cmentarzem zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków,
 - wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowo- mieszkalnych,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 7,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków,
- Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z punktem 16;

13) dla terenu oznaczonego na rysunku studium U ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług komercyjnych, w tym: drobny handel, usługi prawnicze, lekarskie, szewc, krawiec, usługi pocztowe, usługi z zakresu zdrowia i urody (salon fryzjerski, kosmetyczny itp.). Nie dopuszcza się usług gastronomicznych i rozrywkowych ze względu, iż tereny położone są w ramach nieczynnego cmentarza żydowskiego;

14) dla terenu oznaczonego symbolem U dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:

- obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
- lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki o funkcji usługowej,
- budynków jako jednofunkcyjne np. mieszkaniowe lub usługowe oraz wielofunkcyjne np. usługowo – mieszkaniowe,
- ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
- zieleni urządzonej,
- zieleni izolacyjnej,

- urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;

15) dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ze względu na to, iż na terenie istniał cmentarz żydowski – część pola wolnego od pochówków: należy lokalizować rodzaje usług zgodnie z punktem 13) oraz zabezpieczyć wszelkie ślady związane z byłym cmentarzem zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwość modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać 1 kondygnacji nadziemnych i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 10% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- pozostałe ustalenia zgodnie z punktem 16;

16) dla terenów wymienionych powyżej w punktach 1-15 ustala się:

- zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.4. Dla terenu w rejonie ul. T. Kościuszki i Jana Pawła II oznaczonych na rysunku zmiany studium MNU należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczanie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem MNU dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,

- ciągów pieszych,
- zieleni urządzonej,
- zieleni izolacyjnej,
- urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
- małych obiektów sportu i rekreacji,
- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;

3) dla terenu oznaczonego symbolem MNU ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków,
- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 3 kondygnacji nadziemnych i wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno - usługowych,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków usługowych,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków gospodarczych i garażowych,

Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczyć drogi publiczne (istniejące i projektowane) tak, by wszystkie funkcje miały dostęp do drogi publicznej (również poprzez drogę wewnętrzną lub służebności gruntowe) w planie miejscowym,
- pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

- 1) Ze względu na to, iż tereny objęte zmianą studium położone są w obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom ochrony, dla których ww. obszar został powołany stosownymi ustawami i rozporządzeniami.
- 2) Od istniejących rowów melioracyjnych należy zachować, wymagane przepisami odrębnymi, odległości dla wykonywania robót związanych z eksploatacją i utrzymaniem rowów, dopuszcza się ich przekrycie.
- 3) Na terenach objętych zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
 - b) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
 - c) obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów usług publicznych o charakterze ogólnodostępnym) zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
 - e) obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - f) należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
 - h) należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) obowiązuje pokrycie zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren.

- j) zakaz lokalizacji:
 - ferm hodowlanych,
 - lokalizacji obiektów skupu odpadów i złomu, skupu żywych zwierząt,
 - składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór,
- k) od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować wydzielone pasy terenu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budowli, budynków oraz nasadzenia zieleni wysokiej. Szerokości wydzielonych pasów terenu, o których mowa wyżej, wynoszą odpowiednio od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii od linii 15 kV – 5 m. Linie elektroenergetyczne 15 kV nie zostały naniesione na rysunek studium ze względu na skalę opracowania - do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Rejon ul. Dworcowej:
 - teren bezpośrednio przylega do obszaru objętego ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo-osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa – nr rej. 674/Wlkp/A z 27 maja 1993r. Na obszarze objętym opracowaniem planu znajduje się wpisany do gminnej ewidencji zabytków obiekt - wieża ciśnień przy PKP z ok. 1910 roku. Nie występują inne obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - ustala się ze względu na specyficzny charakter istniejącej wieży ciśnień zachowanie jej formy architektonicznej oraz podziałów na elewacji.
- 2) rejonie ul. Stodolnej, ul. Zamkowej i Piastowskiej oraz ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II - nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.
- 3) w razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby.

1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i poprzez dojazdy z dróg publicznych; zjazd powinien spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych i budowli w odległości od dróg publicznych należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
- 4) teren objęty zmianą studium należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich dróg wewnętrznych, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie,
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę. Ponadto:
 - a) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
 - b) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- 7) zaopatrzenie w gaz, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę; dla sieci gazowych obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejących i projektowanych sieci gazowych
- 8) gospodarka ciepła – zaopatrzenie w energię ciepłą, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),
- 9) system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- 11) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.

1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym innych niż tereny komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach objętych zmianą studium nie będą lokalizowane nowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny objęte zmianą studium nie wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

1.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenach zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

1.10. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenach zmiany studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.11. Obszary przestrzeni publicznej.

Na terenach objętych zmianą studium obszarami przestrzeni publicznej są tereny komunikacji - istniejące drogi publiczne gminne oraz teren oznaczony symbolem Up.

Ponadto w miejscowych planach zagospodarowania należy zapewnić sprawny system komunikacyjny do obsługi terenów połączony z układem zewnętrznym.

1.12. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów objętych zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się etapowanie sporządzania planów miejscowych dla poszczególnych terenów objętych niniejszą zmianą studium.

1.13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują gleby wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów odrębnych.

1.14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

1.15. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

1.16. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

1.17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie występują na terenach objętych zmianą studium.

1.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Nie występują na terenach objętych zmianą studium obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

1.19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Teren w rejonie ul. Dworcowej położony jest w sąsiedztwie kolejowych terenów zamkniętych. Dla strefie ochronnej obowiązują wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy odrębne. Ze względu na skalę opracowania na rysunku zmiany studium nie zaznaczono ww. granic i strefy ochronnej.

1.20. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie występują na terenach objętych zmianą studium.

2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów” zatwierdzona przez Radę Miejską Ostrzeszów uchwałą nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r.

Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie uchwały nr XXXVIII/239/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów.

Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, tekst jednolity),
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013, poz. 1235 z późniejszymi zmianami).

Celem zmiany studium jest wyznaczenie następujących terenów:

- a) w rejonie ul. Dworcowej – terenów usług,
- b) w rejonie ul. Stodolnej – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) w rejonie ulic Zamkowej i Piastowskiej – terenów usług publicznych, usług komercyjnych, usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

- d) w rejonie ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II – terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami.
- przyczyni się do rozwoju gminy w następujących aspektach:
- planowane przeznaczenie terenów będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku miasta Ostrzeszów,
 - wykorzystuje lokalny potencjał i ukierunkowuje na kształtowanie wielofunkcyjnego profilu gospodarczego gminy,
 - planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe zarówno gminy Ostrzeszów, jak i regionu,
 - stworzenie nowych miejsc pracy,
 - studium zostanie zaktualizowane pod względem funkcji jakie istnieją na danych terenach przy ul. Zamkowej – usługi handlu i studio urody,
 - zabezpieczy w możliwym zakresie były nieczynny żydowski cmentarz,
 - rozszerzono zakres usług przy ul. Dworcowej o usługi komercyjne, co przyczyni się do większej aktywizacji tego terenu – ponadto wszelkiego rodzaju usługi są pożądane przy dworcu kolejowym,
 - zgodnie z wolą mieszkańców zapewniono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Stodolnej oraz mieszkaniowo – usługowe przy ul. Jana Pawła II

Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst jednolity.

Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów” wraz ze zmianami 2012r.
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:2000
6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 20 kwietnia 2010 r.),
7. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów objętych zmianą studium.
8. Wizja terenowa – październik 2014.
9. Inwentaryzacja – październik 2014.
10. Geoportal – obiekty zabytkowe, obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody (www.geoportal.pl)

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr VIII/54/2019
Rady Miejskiej Ostrzeszów
z dnia 28 marca 2019 r.**

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

Ostrzeszów 2019 rok

Wykonawcy:

1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

(Uchwała Nr X/57/2011 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 27 czerwca 2011 r.).

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Targowa 45, 03-728

Warszawa

w składzie:

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

2. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2013 r.

(Uchwała nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 roku).

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

w składzie:

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

3. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2015 r.

Uchwała nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z 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 2019 r.

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

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

w składzie:

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

Spis treści

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.	52
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego – uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	52
1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.	64
1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.	78
1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	79
1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	81
1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	82
1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym , zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	82
1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	82
1.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	82
1.10. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	82
1.11. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	83
1.12. Obszary przestrzeni publicznej.	83
1.13. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	83
1.14. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	83
1.15. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	83
1.16. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.	83
1.17. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.	84
1.18. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.	84
1.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.	84
1.20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	84

1.21. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	84
2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM	84
3. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH	87

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego – uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

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

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

W ramach wskazanych zmian kierunków przeznaczenia terenu obliczono wskaźniki odnoszące się do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Miasta i Gminy Ostrzeszów w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) określono dla zmienianych terenów:

- chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy
- chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

Ze względu iż dla wskazanych granic opracowania i zmian poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie dokonano zmian istniejących planów zagospodarowania bilans dla tych terenów także pozostaje bez zmian.

Na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przyjęto wskaźniki i założenia zgodne z opracowaniem: Analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie i mieście Ostrzeszów.

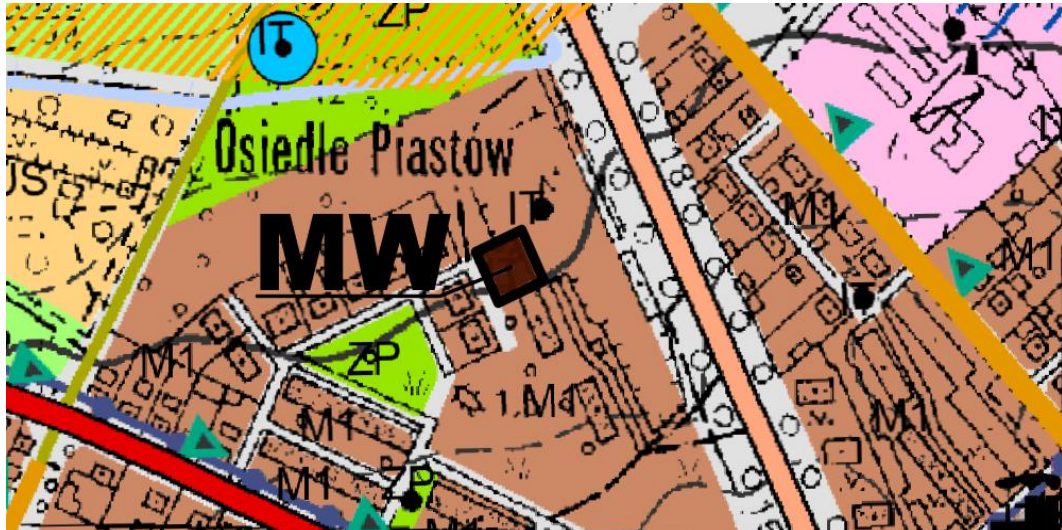
Bilans terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zmieni się następująco:

Funkcja	Bilans powierzchni terenów podlegających zmianie studium [ha]	Zmiana chłonności terenu w [m2]
Mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa	1,969	2114
Usługowa	0,241	1321
Przemysłowa	1,8485	4658

Z powyższej tabeli wynika iż wskazane w kierunkach zmiany pozwolą na zwiększenie chłonności terenów gminy co jest zbieżne z potrzebami gminy zgodnie z opracowanym bilansem terenów w ramach opracowania „Analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie i mieście Ostrzeszów”.

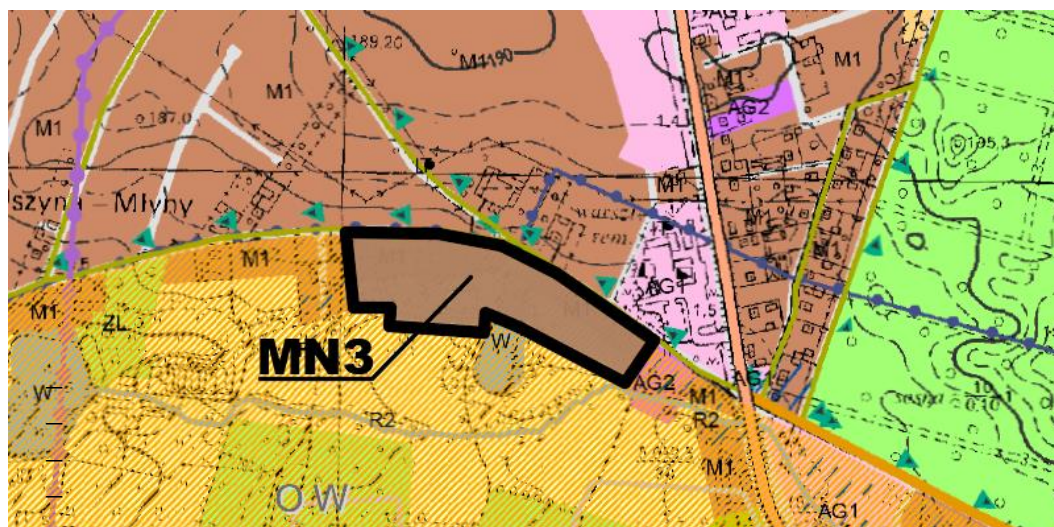
W przedmiotowej zmianie studium wydziela się następujące tereny:

- a) **Teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną – miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego oznaczony na rysunku studium MW**

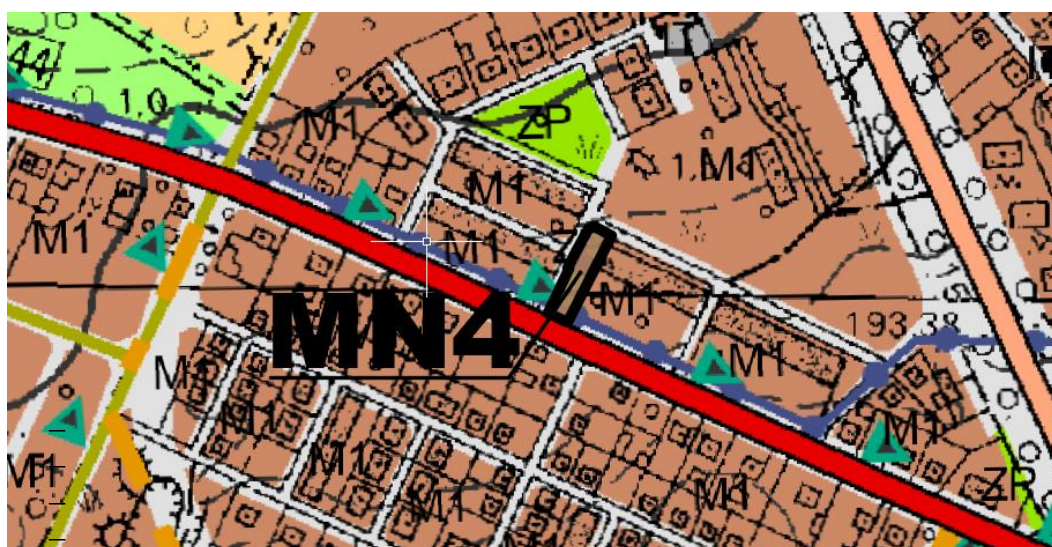




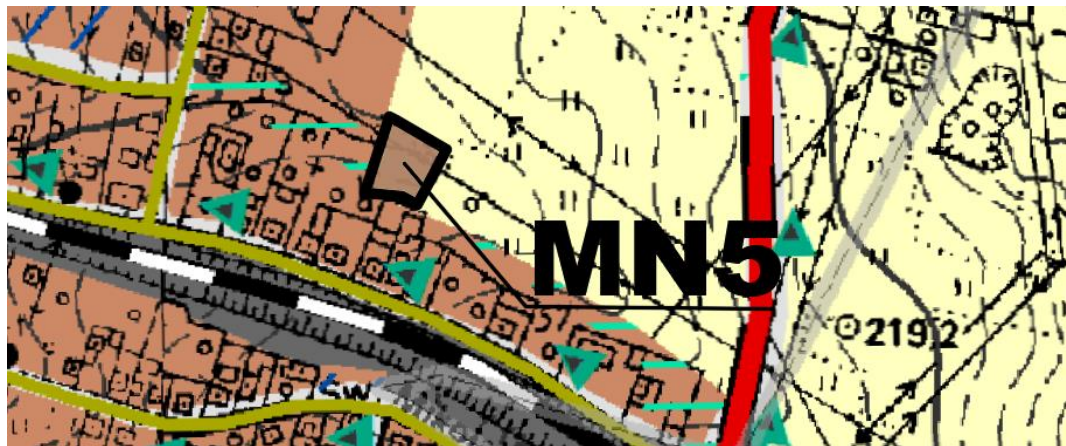
- *rejon ul. Wierzbowej oznaczony na rysunku studium MN3*



- *rejon ulicy Piastowskiej oznaczony na rysunku studium MN4*



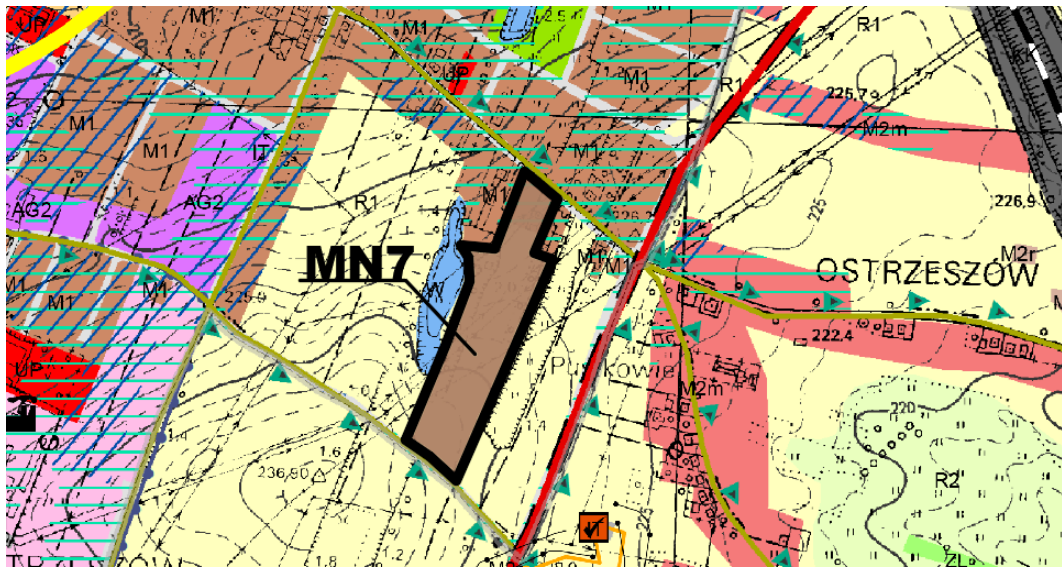
- *rejon ulicy Wiejskiej i Podmiejskiej oznaczony na rysunku studium MN5*



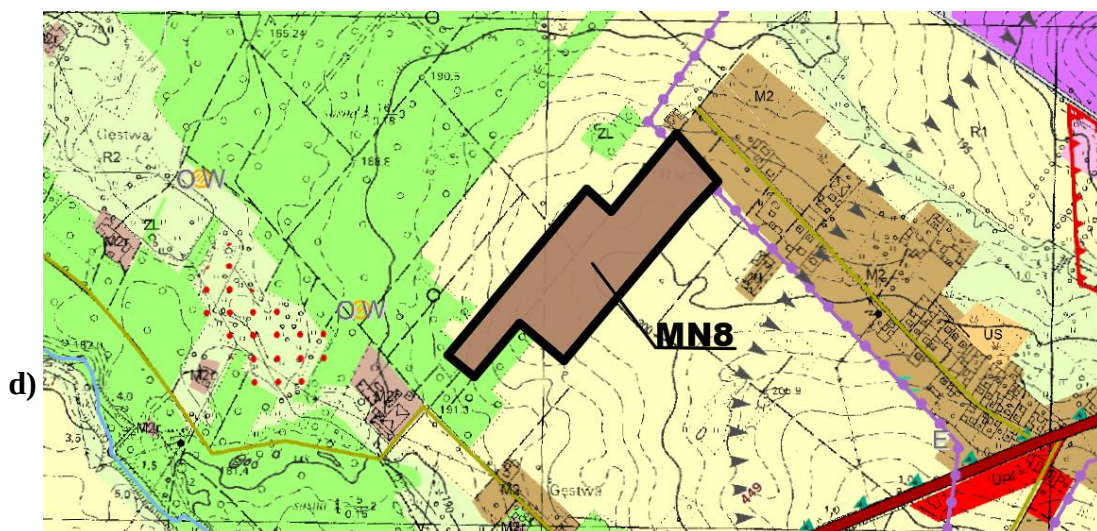
- *rejon ulicy Podmiejskiej oznaczony na rysunku studium MN6*



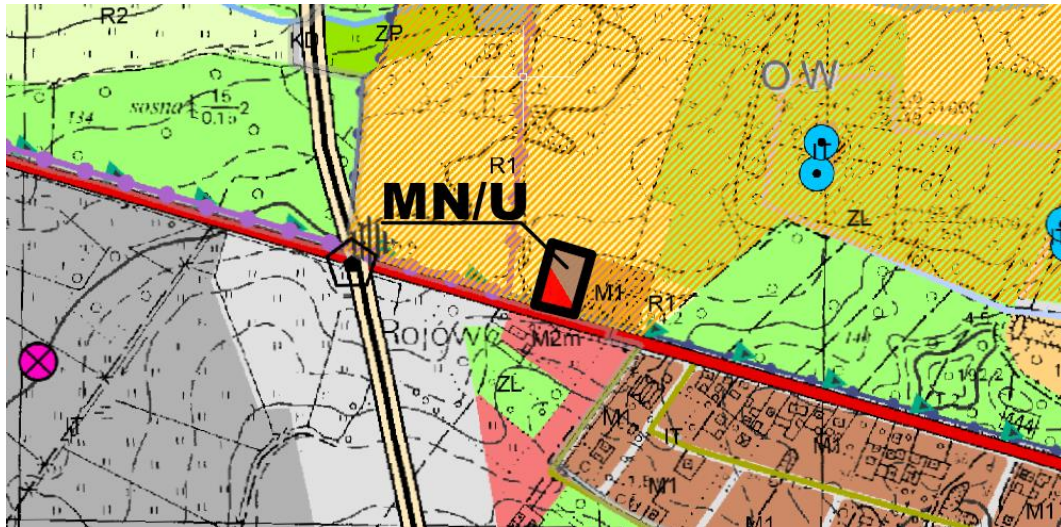
– rejon ulicy Wieluńskiej oznaczony na rysunku studium MN7



c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną Rojów Piaski oznaczony na rysunku studium MN8



- d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w rejonie ul Piastowskiej oznaczony na rysunku studium MN/U

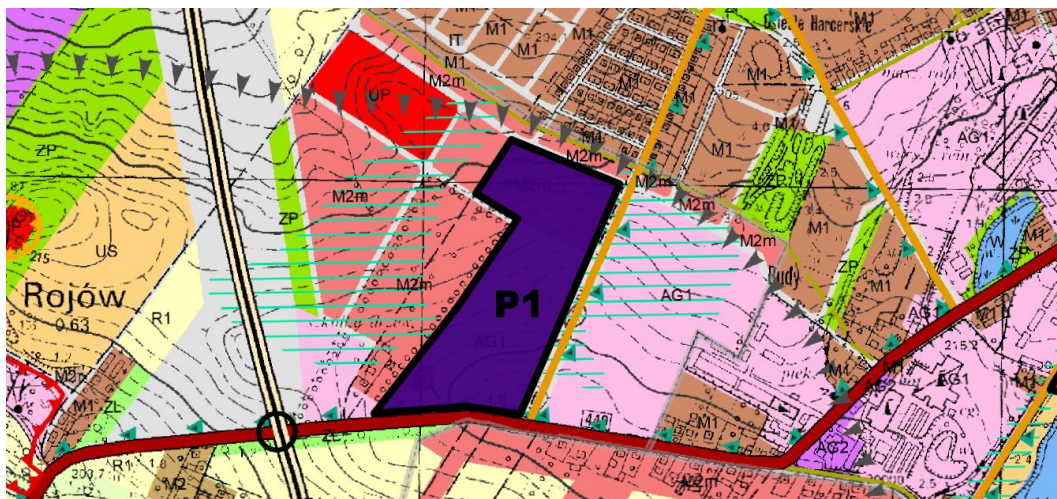


- e) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rejonie ul. Podmiejskiej w mieście Ostrzeszów oznaczony na rysunku studium MR

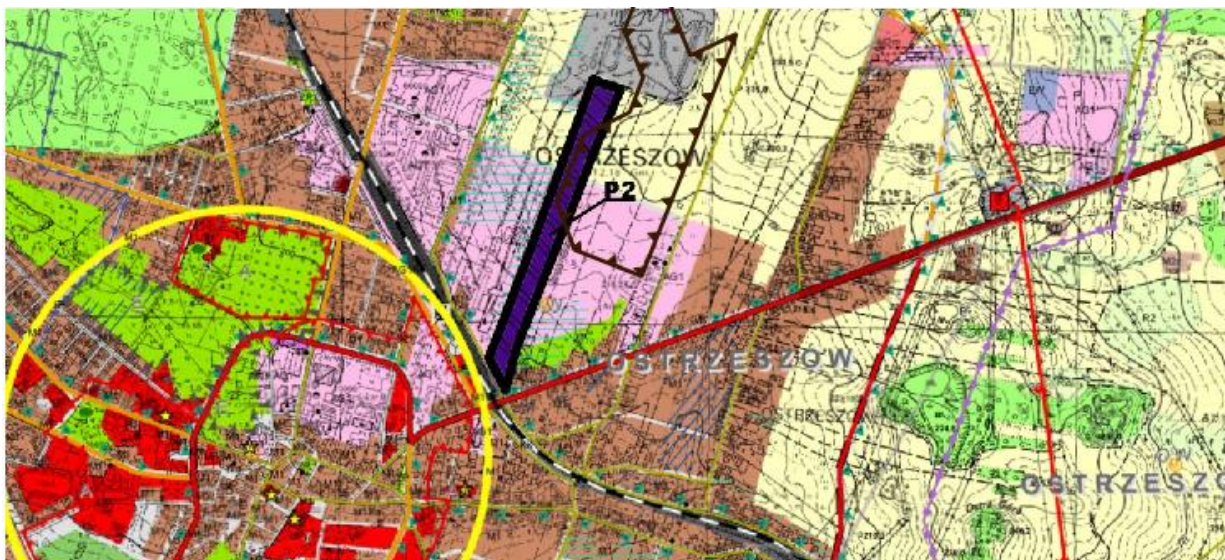


- f) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów w Rojowie w rejonie ulic Hetmańskiej – Czarneckiego oraz w mieście Ostrzeszów w rejonie ul. Ceglarskiej;

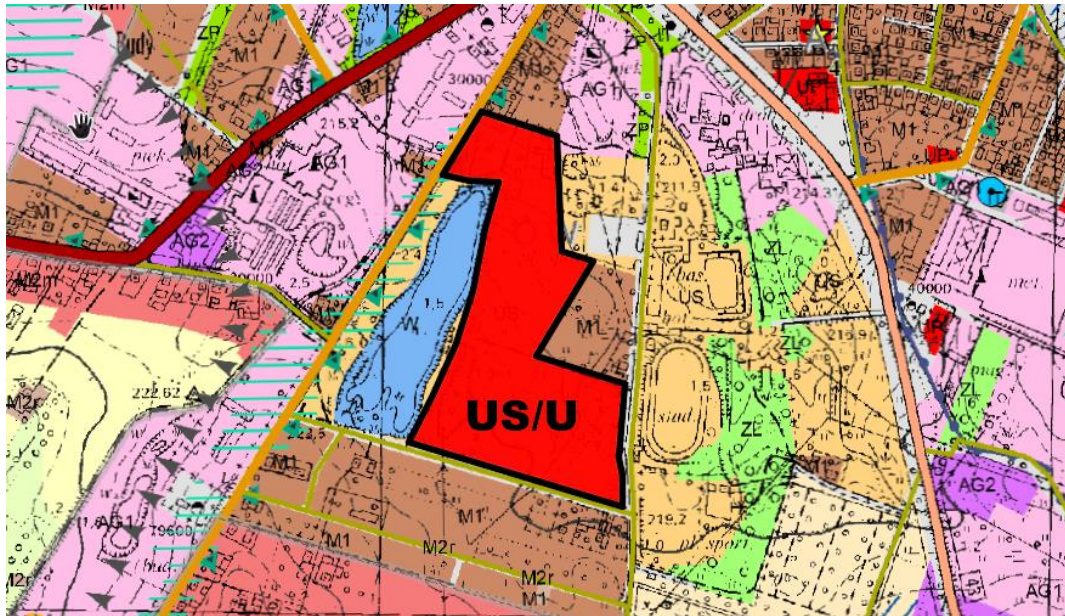
– w rejonie ul. Hetmańskiej i Czarneckiego oznaczony na rysunku studium P1



– w rejonie ul. Ceglarskiej oznaczony na rysunku studium P2

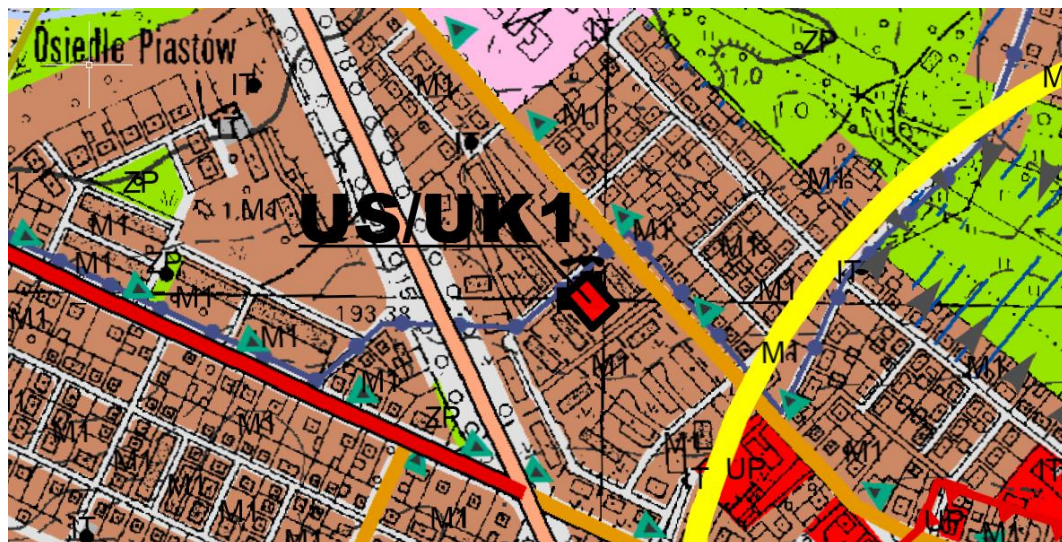


- h) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Pogodnej oznaczony na rysunku studium US/U;**

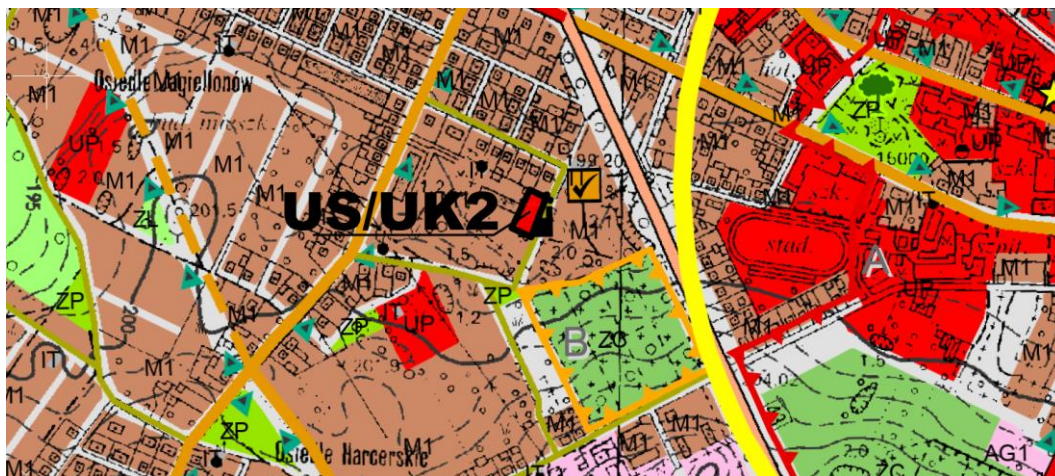


- i) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług kultury w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic Zamkowej oraz Zielonej;**

– rejon ul. Zamkowej oznaczony na rysunku studium US/UK1

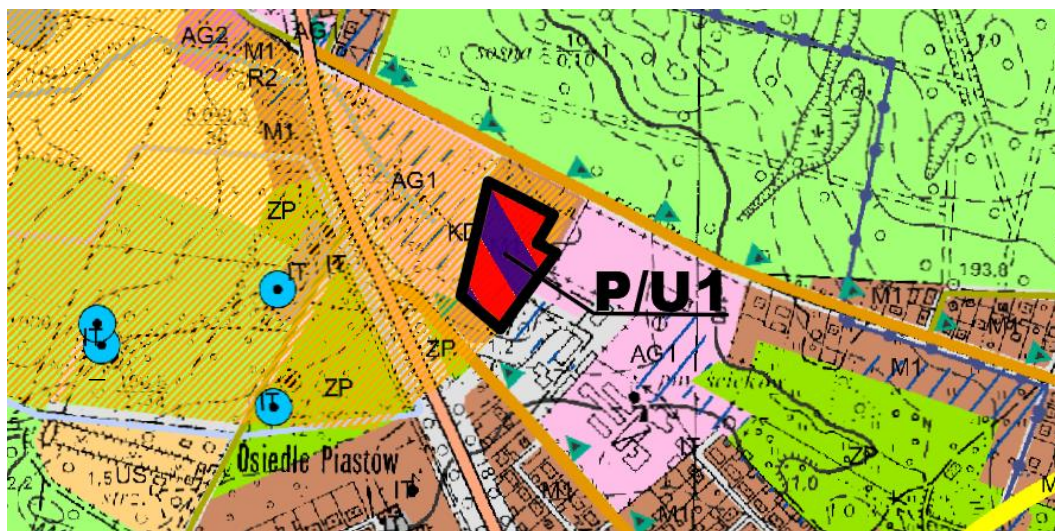


- rejon ul. Zielonej oznaczony na rysunku studium US/UK2

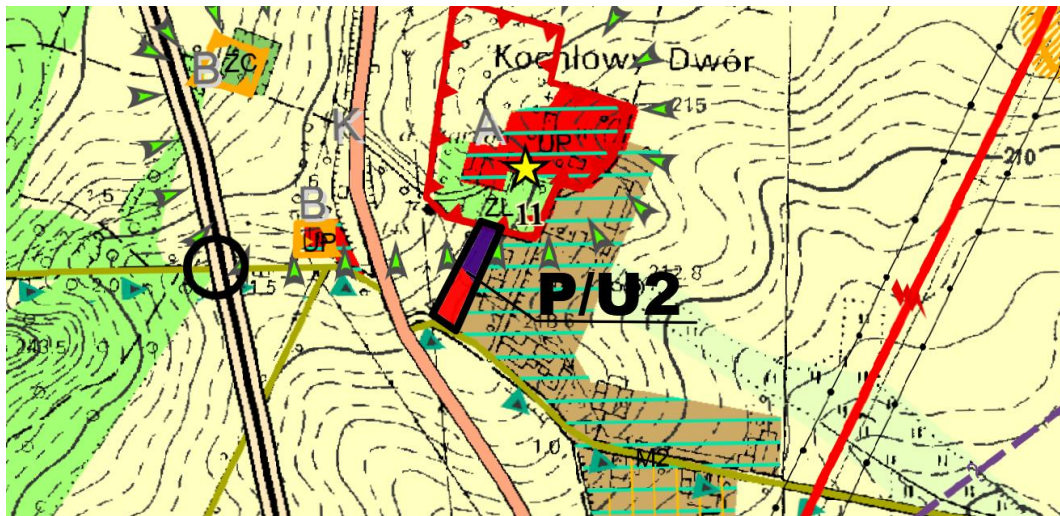


- j) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Leśnej oraz w miejscowości Kochłowy;

- w rejonie ul. Leśnej m. Ostrzeszów oznaczony na rysunku studium P/U1

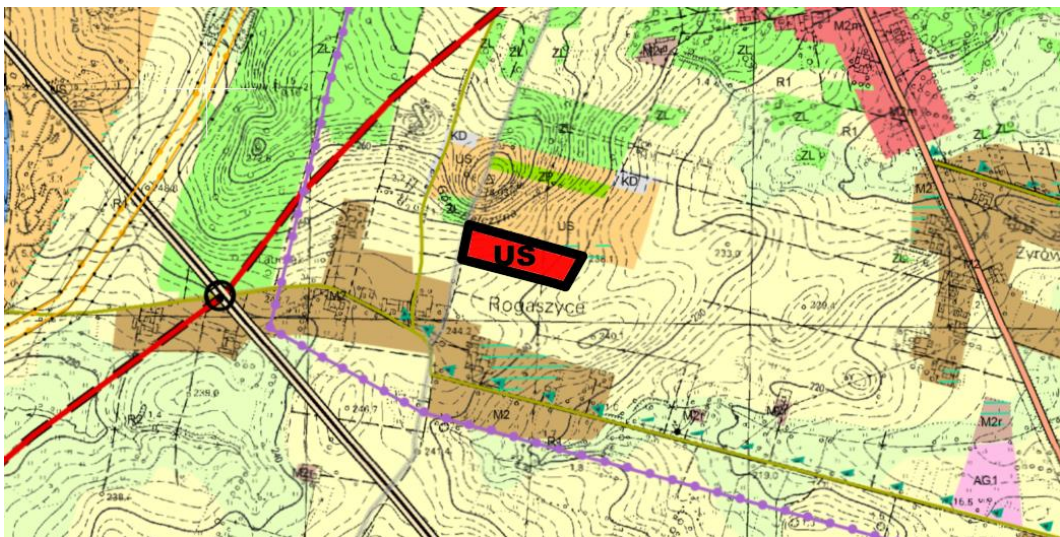


– w miejscowości Kochłowy oznaczony na rysunku studium P/U2



k) tereny przeznaczone pod tereny sportu i rekreacji w Rogaszycach
oznaczony na rysunku studium US;

l)



- l) dla obrębów wsi Kotowskie i Jesiony** – przeznaczenie pozostaje bez zmian zgodnie z dotychczasowym studium, natomiast **zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych (obróby oznaczone na rysunku studium liniami rozgraniczającymi i szrafem).**

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

1.2.1. Dla terenów w rejonie ul. Bolesława Chrobrego w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem MW należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się poza funkcją podstawową realizację:
 - nieuciążliwych drobnych usług (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski, mała gastronomia, klub osiedlowy i inne tego typu),
 - budynki garażowe związane z funkcją podstawową,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się:
 - budynki garażowe jako wolnostojące,
 - funkcja usługowa jako wbudowana w budynek funkcji podstawowej,
 - możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku,
- 4) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 5 kondygnacji nadziemnych i wysokości 15,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków;
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 5) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 6) geometria dachów:
 - dla budynków o funkcji podstawowej płaskie, dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- 10) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość w ramach wyznaczonego terenu mieszkaniowego dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym,
- 11) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.2. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem MN1-MN7 położonych w mieście Ostrzeszów należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - nieuciążliwych drobnych usług (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu),
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjnie całość w ramach wyznaczonego terenu dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym – zabudowa powinna nawiązywać do istniejących budynków pod względem formy i gabarytów;
- 5) na terenie oznaczonym MN4 w rejonie ul. Piastowskiej dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodziną jako wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, natomiast na pozostałych terenach MN dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą;
- 6) preferuje się usługi jako funkcje wbudowane w partery budynków;
- 7) dla terenu MN1 obowiązują następujące ustalenia:
 - należy w miarę możliwości funkcjonalnych utrzymać istniejący drzewostan,
 - preferuje się lokalizowanie zabudowy od strony drogi gruntowej (stanowiącej dostępność komunikacyjną do terenu) po stronie zachodniej,
 - w celu ochrony istniejącego drzewostanu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy ustalić wielkość działek budowlanych oraz ich kształt, powierzchnie zabudowy i biologicznie czynną oraz odpowiednie zapisy chroniące drzewa w sposób zrównoważony i umożliwiający powstanie nowej zabudowy,
- 8) dla terenu MN7 obowiązują następujące ustalenia:
 - planowana zabudowa nie może naruszać konstrukcji sąsiadującego stawu, ani prowadzić do jego zanieczyszczenia,
 - lokalizacja nowej zabudowy min. 5,0 m od granicy istniejącego stawu;
- 9) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;

- 10) dopuszcza możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 11) geometria dachów:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku studium MN3, MN4 MN5, MN6 dachy:
 - dla budynków o funkcji podstawowej oraz o funkcji usługowej płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku studium MN1, MN2, MN7:
 - dla budynków o funkcji podstawowej oraz funkcji usługowej dachy dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe i wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 12) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 13) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 14) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 15) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.3. Dla terenu położonego w rejonie ul. Piaski w miejscowości Rojów oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem MN8 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - nieuciążliwych drobnych usług (np.: drobny handel, biuro, gabinet kosmetyczny, fryzjerski, lekarski i inne tego typu),
 - budynków garażowych i gospodarczych,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjnie całość w ramach wyznaczonego terenu dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym – zabudowa powinna nawiązywać do istniejących budynków pod względem formy i gabarytów;
- 5) dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodzinna jako wolnostojącą i bliźniaczą;
- 6) dopuszcza się usługi jako funkcje wbudowane w partery budynków;

- 7) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 8) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 9) geometria dachów:
 - dla budynków o funkcji podstawowej płaskie, dwuspadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 10) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 12) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.4. Dla terenu położonego w rejonie ul. Piastowskiej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem MN/U należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczanie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - małych obiektów sportu i rekreacji,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodziną jako wolnostojącą;
- 5) dopuszcza się usługi jako funkcje wbudowane lub wolnostojące;
- 6) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,

- 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 7) geometria dachów:
- dla budynków o funkcji podstawowej jedno i dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 8) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 10) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.5. Dla terenu położonego w rejonie ul. Podmiejskiej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem MR należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczanie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zabudowa związana z rolnictwem powinna być realizowana zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;
- 5) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako wolnostojącą;
- 6) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 8,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 7) geometria dachów:

- dla budynków o funkcji podstawowej jedno i dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 8) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
 - 9) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - 10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - 11) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - 12) ze względu, iż teren objęty zmianą studium od strony wschodniej graniczy z projektowaną drogą główną nieprzekraczalną linię zabudowy w tym przypadku należy określić ściśle z ustawą o drogach publicznych; pozostałe obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.6. Dla terenu położonego w rejonie ulic Hetmańskiej – Czarneckiego w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem P1 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - usług komercyjnych i niekomercyjnych, w tym obiekty handlowe do 400 m²,
 - wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, hale namiotowe,
 - dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe,
 - urządzenia terenowe i obiekty małej architektury,
 - kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - zieleń urządzoną i rekreacyjną,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - budynków różnych funkcji jako budynki wolnostojące,
 - budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;
- 4) wysokość budynków:
 - dla budynków funkcji podstawowej nie wyższe niż 15,0 m,
 - dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 10,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację masztów, kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze o wysokości do 49,0 m;
- 6) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej ustala się wprowadzenie podziałów poprzez np. zróżnicowanie materiałów lub kolorystyki elewacji;
- 7) geometria dachów: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;

- 8) przy obiektach modułowych związanych z funkcją podstawową np. zbiorniki, hale dopuszcza się inny rodzaj dachu dostosowany do danego modułu,
- 9) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 15 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) nakazuje się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej od istniejącej zabudowy po stronie północnej (rejon ul. Stefana Czarneckiego) z zakazem zabudowy budynków produkcyjnych. Ponad to od ww. zabudowy mieszkaniowej wprowadzić należy pas zieleni izolacyjnej, którego szerokość i lokalizację należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania,
- 12) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 13) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 14) ze względu, iż teren objęty zmianą studium od strony wschodniej graniczy z projektowaną drogą główną nieprzekraczalną linią zabudowy w tym przypadku należy określić ściśle z ustawą o drogach publicznych; pozostałe obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.7. Dla terenu położonego w rejonie ulicy Ceglarskiej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem P2 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 2) na części terenu P2 zgodnie z rysunkiem studium występuje złożo kopalni Ostrzeszów – w granicach złoża dopuszcza się wyłącznie lokalizację odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych i zakazuje się wprowadzanie innej zabudowy,
- 3) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - usług komercyjnych i niekomercyjnych, w tym obiekty handlowe do 400 m²,
 - wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, hale namiotowe,
 - pojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe,
 - urządzenia terenowe i obiekty małej architektury,
 - kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - zieleń urządzoną i rekreacyjną,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 4) dopuszcza się realizację:
 - budynków różnych funkcji jako budynki wolnostojące,
 - budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;
- 5) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - możliwość lokalizacji farm paneli fotowoltaicznych lub porównywalnych urządzeń produkcyjnych energię elektryczną (zastrzeżeniem ustaleń pkt 2) wraz z niezbędną infrastrukturą w obszarach wyznaczonych szrafem na rysunku kierunków studium,

- strefa ochronna i oddziaływanie od ww. inwestycji musi się zamknąć w granicach terenu wyznaczonego na kierunkach studium oznaczonego szrafem,
 - możliwość lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby własne prowadzonej działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, iż ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice działki inwestora na całym terenie P2,
 - w stosunku do inwestycji wymienionych powyżej możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających sumarycznie energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - ścisłe określenie granic nastąpi na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - planowane inwestycje muszą spełniać przepisy i normy szczególne mające odniesienie do ich rodzaju, wielkości i charakterystyki technicznej;
- 6) wysokość budynków:
- dla budynków funkcji podstawowej nie wyższe niż 15,0 m,
 - dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 10,0 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację masztów, kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze o wysokości do 49,0 m;
- 8) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej ustala się wprowadzenie podziałów poprzez np. zróżnicowanie materiałów lub kolorystyki elewacji;
- 9) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 10) geometria dachów: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o pochyleniu połąci w przedziale od 10° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 11) przy obiektach modułowych związanych z funkcją podstawową np. zbiorniki, hale dopuszcza się inny rodzaj dachu dostosowany do danego modułu,
- 12) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 15 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 13) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 15) ze względu, iż teren objęty zmianą studium od strony wschodniej graniczy z projektowaną drogą główną nieprzekraczalną linią zabudowy w tym przypadku należy określić ściśle z ustawą o drogach publicznych; pozostałe obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.8. Dla terenu położonego w rejonie ulicy Armii Krajowej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem U1 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczanie podstawowe – teren usług komercyjnych,
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
 - lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki o funkcji usługowej,
 - budynków jako jednofunkcyjne usługowe oraz wielofunkcyjne np. usługowo – mieszkaniowe,

- ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 3) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
- 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 4) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 5) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 6) geometria dachów:
- dla budynków o funkcji podstawowej płaskie, dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 8) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.9. Dla terenu położonego w rejonie ulicy Sportowej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem U2 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejący teren usług handlu, w tym obiekty handlowe do 400 m² oraz istniejący teren straży pożarnej,
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
- obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej jako funkcji wbudowanej,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;

- 3) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 4) zakazuje się budowy nowych budynków;
- 5) wysokość istniejącej zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 6) geometria dachów:
 - dla budynków o funkcji podstawowej płaskie, dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30° lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 5 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.10. Dla terenu położonego w rejonie ulicy Pogodnej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolem US/U należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczanie podstawowe:
 - teren sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - teren usług np. gastronomia, hotel, pensjonat, miejsca noclegowe, drobny handel, usługi z zakresu zdrowia i urody (salon fryzjerski, kosmetyczny, SPA itp.), hipoterapia (dla obsługi tej funkcji - budynków oraz obiektów niezbędnych do prowadzenia działalności np. budynków gospodarczych, stajni, punktu medycznego, halę ujeżdzeniową, lonżownia, obiektów/terenów umożliwiających jazdę konną, woltyżerkę, rehabilitację konną, itp.),
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej jako funkcji wbudowanej,
 - budynków gospodarczych i garażowych,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,

- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.,
 - budynków jako jedno i wielofunkcyjne,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej;
- 5) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 6) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
- 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków,
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 7) geometria dachów:
- dla budynków o funkcji podstawowej płaskich, jedno, dwuspadowe, wielospadowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 8) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 10) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi; pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.11. Dla terenu położonego w rejonie ulicy Zamkowej i Zielonej w miejscowości Ostrzeszów oznaczonego na rysunku studium symbolami US/UK1 i US/UK2 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku studium US/UK ustala się przeznaczenie podstawowe –
- teren sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - teren usług kultury np. klub osiedlowy, świetlica, galeria i inne związane z kulturą,
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
- obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej jako funkcji wbudowanej,
 - dopuszcza się drobny handel oraz drobną gastronomię obsługującą funkcję podstawową,
 - budynków gospodarczych obsługujących funkcję podstawową,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,

- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.,
 - budynków jako jedno i wielofunkcyjne,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
- 5) dopuszcza się zachowanie funkcji ciepłowniczej w niezbędnym zakresie,
- 6) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 7) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
- 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków.
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 8) geometria dachów:
- dla budynków o funkcji podstawowej płaskich, jedno, dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 30^0 , dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 9) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi; pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.12. Dla terenu położonego w rejonie ulicy Leśnej w miejscowości Ostrzeszów, oznaczonego na rysunku studium symbolem P/U1 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług, w tym obiekty handlowe do 400 m²;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
- wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, hale namiotowe,
 - dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe,
 - urządzenia terenowe i obiekty małej architektury,
 - kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - zieleń urządzoną i rekreacyjną,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;

- 3) dopuszcza się realizację:
 - budynków różnych funkcji jako budynki wolnostojące,
 - budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) wysokość budynków:
 - dla budynków funkcji podstawowej nie wyższe niż 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 6,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej;
- 6) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 7) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
- 9) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej ustala się wprowadzenie podziałów poprzez np. zróżnicowanie materiałów lub kolorystyki elewacji;
- 10) geometria dachów: płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 11) przy obiektach modułowych związanych z funkcją podstawową np. zbiorniki, hale dopuszcza się inny rodzaj dachu dostosowany do danego modułu;
- 12) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 13) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 14) ze względu, iż teren objęty zmianą studium od strony wschodniej graniczy z projektowaną drogą główną nieprzekraczalną linią zabudowy w tym przypadku należy określić ściśle z ustawą o drogach publicznych; pozostałe obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.13. Dla terenu położonego w miejscowości Kochłowy oznaczonego na rysunku studium symbolem P/U2 należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, w tym obiekty handlowe do 400 m²;
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, hale namiotowe,
 - dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe,
 - urządzenia terenowe i obiekty małej architektury,
 - kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - zieleń urządzoną i rekreacyjną,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - budynków różnych funkcji jako budynki wolnostojące,
 - budynków jako jedno- i wielofunkcyjne;

- 4) ze względu, iż teren objęty zmianą studium graniczy z Zespołem dworsko – parkowym wpisanym do rejestru zabytków nr 164/Wlkp/A z dnia 16.04.2004 r. należy spełnić ustalenia z punktu 4.1;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) wysokość budynków:
 - dla budynków funkcji podstawowej nie wyższe niż 7,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - dla pozostałych budynków – nie wyższe niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej;
- 7) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 8) dopuszcza się możliwość modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków i zmiany przeznaczenia istniejących budynków;
- 9) geometria dachów: jednospadowe oraz dwuspadowe, o pochyleniu połąci w przedziale od 10° do 45°, dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 12) ze względu, iż teren objęty zmianą studium od strony wschodniej graniczy z projektowaną drogą główną nieprzekraczalną linią zabudowy w tym przypadku należy określić ściśle z ustawą o drogach publicznych; pozostałe obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.14. Dla terenu położonego w miejscowości Rogaszyce oznaczonego na rysunku studium symbolem US należy uwzględnić następujące ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku studium US ustala się przeznaczanie podstawowe – teren sportu i rekreacji,
- 2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
 - obiektów administracyjno – biurowych do obsługi funkcji podstawowej,
 - małych obiektów działalności gospodarczej tj. mała gastronomia, mały sklep, punkt naprawy sprzętu sportowego, punkt medyczny – służących obsłudze funkcji podstawowej,
 - budynków gospodarczych i garażowych związanych z obsługą funkcji podstawowej,
 - ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
 - zieleni urządzonej,
 - zieleni izolacyjnej,
 - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu np. miejsc postojowych, dojazdów i in.,
 - budynków jako jedno i wielofunkcyjne,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:

- wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla budynków funkcji podstawowej,
 - wysokości 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu dla pozostałych budynków,
 - dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;
- 5) geometria dachów:
- dla budynków o funkcji podstawowej płaskich, jedno, dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób;
 - dla budynków pozostałych dachy jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10^0 do 30^0 lub dwuspadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 20^0 do 45^0 , dopuszcza się przekrycie do 10% powierzchni dachu w inny sposób;
- 6) możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 8) ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi; pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.2.15. Dla obrębów wsi Kotowskie i Jesiona oznaczonych na rysunku studium liniami rozgraniczającymi i szrafem należy uwzględnić następujące ustalenie:

zakazuje się hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych. Pozostałe ustalenia pozostawia się bez zmian zgodnie z dotychczasowym studium.

1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

- 1) Ze względu na to, iż tereny objęte zmianą studium położone są w obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska" wszelkie działania inwestycyjne należy podporządkować celom ochrony, dla których ww. obszar został powołany stosownymi ustawami i rozporządzeniami.
- 2) Od istniejących rowów melioracyjnych należy zachować, wymagane przepisami odrębnymi, odległości dla wykonywania robót związanych z eksploatacją i utrzymaniem rowów, dopuszcza się ich przekrycie.
- 3) W uwarunkowaniach uaktualniono strefy ochrony pośredniej ujęć wody. Zmieniono zasięg dla ochrony pośredniej ujęcia Olszyce oraz Olszyce – Szklarka oraz w rejonie ul. Cichej (ustalonych zgodnie z rozporządzeniem nr 10/2006 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 7.09.2017 r.) – lokalizacja planowanych inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Na terenach objętych zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Należy je

- lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- b) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
 - c) obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną (terenów U1 - teren usług komercyjnych; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, domów opieki społecznej, zabudowy zagrodowej, mieszkaniowo – usługowej, sportu i rekreacji) zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
 - e) obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - f) należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
 - h) należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) obowiązuje nakaz pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren.
 - j) zakaz lokalizacji:
 - lokalizacji obiektów skupu odpadów i złomu, skupu żywych zwierząt,
 - składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór,
 - k) od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować wydzielone pasy terenu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budowli, budynków oraz sadzenia zieleni wysokiej. Szerokości wydzielonych pasów terenu, o których mowa wyżej, wynoszą odpowiednio od rzutu poziomego skrajnego przewodu od linii 15 kV – 5 m. Linie elektroenergetyczne 15 kV nie zostały naniesione na rysunek studium ze względu na skalę opracowania - do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1.4.1. W uwarunkowaniach uaktualniono zapisy z dot. stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków - spis zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów gminnej ewidencji zabytków.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

Obiekty znajdujące się w rejestrze oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (o walorach historycznych lub architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami

historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.

1.4.2. W ramach wyszczególnionych terenów objętych zmianą studium, które położone są w obrębie obszarów podlegających ochronie zabytków ustala się:

- a) miasto Ostrzeszów rejon ul. Armii Krajowej (U1) częściowo położony jest w strefy E – ochrony ekspozycji, w związku z powyższym w granicach strefy obowiązują następujące ustalenia - wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- b) miasto Ostrzeszów rejon ul. Pogodnej (US/U) na przedmiotowym terenie położone jest stanowisko archeologiczne – postuluje się, aby tereny na których stwierdzono występowanie stanowiska archeologicznego pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej. Na prowadzenie badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:
 - wskazanie w opracowywanych mpzp;
 - prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych;
 - możliwość odstąpienia od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.
- c) miasto Ostrzeszów rejon ul. Wierzbowej (MN3), ul. Leśnej (P/U1), ul. Piastowskiej (MN/U) położone są w zasięgu strefy OW – ochrony archeologicznej - w razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby.

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

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

- 1.4.3. Pozostałe zasady dot. generalnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, stanowisk archeologicznych, stref ochrony konserwatorskiej – pozostawia się bez zmian – jak w dotychczasowym studium.

1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych, poprzez drogi dojazdowe, służebności gruntowe i dojścia.
- 2) ewentualna budowa nowego zjazdu z drogi publicznej wymaga uzyskania pozwolenia zarządcy drogi i winna zostać wykonana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych i budowlę w odległości od dróg publicznych należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
- 5) teren objęty zmianą studium należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich dróg wewnętrznych, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie. W przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb);
- 7) odprowadzenie ścieków innych niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie lub na dotychczasowych zasadach - do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę. Ponadto:
 - a) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,
 - b) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- 10) zaopatrzenie w gaz, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę; dla sieci gazowych obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejących i projektowanych sieci gazowych
- 11) gospodarka cieplna – zaopatrzenie w energię ciepłą, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),
- 12) system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 13) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- 14) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.

1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenach objętych zmianą studium nie będą lokalizowane nowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty zmianą studium w rejonie ul. Granicznej w mieście Ostrzeszów będzie wymagał przeznaczenia na cele nieleśne, a więc zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych obowiązkowe będzie sporządzenie dla tego terenu miejscowego planu.

Pozostałe tereny objęte zmianą studium nie wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

1.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Na terenach zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

1.10. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Na terenie P2 ustalono możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających sumarycznie energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Na rysunku kierunków studium zaznaczono szrafem obszary na których może być zlokalizowana ww. inwestycja, co jest jednocześnie granicą strefy ochronnej.

Zgodnie z punktem 1.2.7. niniejszej zmiany studium w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

- możliwość lokalizacji farm paneli fotowoltaicznych lub porównywalnych urządzeń produkcyjnych energię elektryczną wraz z niezbędną infrastrukturą w obszarach wyznaczonych szrafem na rysunku kierunków studium,
- strefa ochronna i oddziaływanie od ww. inwestycji musi się zamknąć w granicach terenu wyznaczonego na kierunkach studium oznaczonego szrafem,
- dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych lub porównywalnych urządzeń w inny sposób niż w tiret 1 np. na dachach budynków,
- w granicach złoża surowców mineralnych przy ul. Ceglarskiej ustala się możliwość lokalizacji jedynie paneli fotowoltaicznych bez możliwości innej zabudowy,
- możliwość lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby własne prowadzonej działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, iż

ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice działki inwestora na całym terenie P2,

- w stosunku do inwestycji wymienionych powyżej możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających sumarycznie energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- planowane inwestycje muszą spełniać przepisy i normy szczególne mające odniesienie do ich rodzaju, wielkości i charakterystyki technicznej;

Powyższe zapisy mają na celu nie dopuszczenie odnawialnych źródeł energii, które mogłyby mieć negatywny wpływ na tereny sąsiednie tj. elektrownie wiatrowe, czy biogazownie, gdyż założeniem jest, że ich ewentualna uciążliwość zamknie się w granicach terenów objętych szrafem. Preferuje się farmy paneli fotowoltaicznych, gdyż na terenie opracowania taka farma istnieje.

Natomiast zapisy w tiret 3 ma na celu dopuszczenie OZE na potrzeby własne ewentualnych działalności jakie mogą powstać na tym terenie np. zakładów produkcyjnych, gdzie mogą być zastosowane takie rozwiązania jak np. pompy ciepła.

1.11. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenach zmiany studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.12. Obszary przestrzeni publicznej.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary przestrzeni publicznej.

1.13. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów objętych zmianą studium w granicach miasta zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się etapowanie sporządzania planów miejscowych dla poszczególnych terenów objętych niniejszą zmianą studium.

1.14. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie w rejonie ul. Granicznej (MN1) występują grunty leśne LsVI, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

Na pozostałych terenach objętych zmianą studium nie występują gleby wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze lub nieleśne.

1.15. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

1.16. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

1.17. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

1.18. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie występują na terenach objętych zmianą studium.

1.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Nie występują na terenach objętych zmianą studium obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

1.20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie szczegółowych zmian studium nie występują tereny zamknięte.

Tereny zamknięte zostały określone w studium podstawowym i pozostają bez zmian.

1.21. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Nie występują na terenach objętych zmianą studium.

2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów” zatwierdzona została przez Radę Miejską Ostrzeszów uchwałą nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r.

Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie 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.

Aktualne przepisy dotyczące sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081).

Celem zmiany studium jest szczegółowe wyznaczenie następujących terenów:

- a) Teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną – miasto Ostrzeszów rejon ulicy Bolesława Chrobrego
- b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miasto Ostrzeszów:
 - rejon ul. Graniczna
 - rejon ul. Bukowej

- *rejon ul. Wierzbowej*
- *rejon ulicy Piastowskiej*
- *rejon ulicy Wiejskiej i Podmiejskiej*
- *rejon ulicy Podmiejskiej*
- *rejon ulicy Wieluńskiej*
- c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną Rojów Piaski
- d) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w rejonie ul. Piastowskiej
- e) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rejonie ul. Podmiejskiej w mieście Ostrzeszów
- f) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów:
 - *w Rojowie w rejonie ul. Hetmańskiej i Czarneckiego*
 - *w mieście Ostrzeszów w rejonie ul. Ceglarskiej*
- g) tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w mieście Ostrzeszów:
 - *w rejonie ul. Armii Krajowej*
 - *w rejonie ul. Sportowej*
- h) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Pogodnej;
- i) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług kultury w mieście Ostrzeszów:
 - *w rejonie ul. Zamkowej*
 - *w rejonie ul. Zielonej*
- j) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz usług:
 - *w rejonie ul. Leśnej m. Ostrzeszów*
 - *w miejscowości Kochłowy*
- k) tereny przeznaczone pod tereny sportu i rekreacji w Rogaszcach;
- l) obrębów wsi Kotowskie i Jesiona ustalenie zakazu hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

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

Dodatkowo wprowadzono zmiany wynikające z potrzeb sołectw Kotowskie i Jesiony – zakaz hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

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),
- nieużywane budynki kotłowni zyskają 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 z poza,
- dla terenu P2 określono możliwość lokalizacji źródeł odnawialnych powyżej 100kW - Zgodnie z "Polityką energetyczną Polski do 2030 roku" udział odnawialnych źródeł energii w całkowitym zużyciu w Polsce ma wzrosnąć do 15% w 2020 roku i 20% w roku 2030. Na dzień dzisiejszy należy zauważyć, iż większym popytem cieszą się farmy fotowoltaiczne ze względu na większą opłacalność i mniejszą szkodliwość dla środowiska. W ubiegłym roku w Polsce powstały elektrownie fotowoltaiczne o mocy ok. 50 MW, a ich łączny potencjał wzrósł do ponad 71 MW. Całkowity potencjał OZE w naszym kraju na koniec 2015 roku wyniósł niemal 7 GW, co jest zasługą głównie inwestycji w sektorze wiatrowym. Według Urzędu Regulacji Energetyki, w ubiegłym roku potencjał odnawialnych źródeł energii w Polsce wzrósł o 941,4 MW – do poziomu 6,97 GW. W 2014 r. potencjał OZE zwiększył się o 517,9 MW, rok wcześniej o 1094,6 MW, a w roku 2012 – o 1334 MW. Dodatkowo atrakcyjne jest również dofinansowanie tego typu inwestycji - narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW), dysponujący budżetem 400 mln (dofinansowanie 30%), a za pośrednictwem banków można uzyskać niskooprocentowane kredyty (1%) na okres 15 lat tak, aby wraz z dotacją można było sfinansować nawet 100% instalacji fotowoltaicznych (dla prosumentów górna granica kosztów kwalifikowanych to 100 tys. zł). Budowa i funkcjonowanie farmy fotowoltaicznej nie tylko nie ma negatywnego wpływu na otoczenie np. nie generuje hałasu, nie stanowi dominanty w krajobrazie, ale dzięki produkcji czystej energii przyczynie się do ograniczenia zanieczyszczeń środowiska. Oprócz korzyści środowiskowych taka inwestycja może przynieść korzyści gminie oraz jej mieszkańcom np. może farmę można wybudować na gruntach rolnych/nie użytkach który nie nadaje się do wykorzystania w rolnictwie i nie stanowi dla gminy żadnej wartości. Dzięki temu gmina będzie czerpać korzyści w postaci podatków gruntowych od terenów, które nie miałyby szans na zagospodarowanie w inny sposób. Na dodatkowe korzyści mogą liczyć właściciele gruntów, którzy teren wynajmą lub podpiszą umowy na służebność.
- przyjęto również stanowisko mieszkańców wsi Kotowskie i Jesiony, którzy wnioskują o zakaz hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych. Biorąc pod uwagę, iż ww. hodowla ma duży wpływ na środowisko przyrodnicze (m.inn. 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 ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst ujednolicony. Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH

1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrzeszów” wraz ze zmianami
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:2000
6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 20 kwietnia 2010 r.),
7. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów objętych zmianą studium.
8. Wizja terenowa – grudzień 2016.
9. Inwentaryzacja – grudzień 2016.
10. Midas <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> - złoża kopalin
11. Geoportal – obiekty zabytkowe, obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody (www.geoportal.pl)

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

Ostrzeszów 2021 rok

Wykonawcy:

1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

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

Warszawa

w składzie:

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

2. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2013 r.

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

w składzie:

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

3. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2015 r.

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

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

w składzie:

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

4. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2019 r.

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

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

w składzie:

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

5. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2021 r.

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

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

w składzie:

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

Spis treści

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

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

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

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

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

W przedmiotowej zmianie studium wydziela się następujące tereny:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

1.4. Zakres zmiany studium

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

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

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

2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

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

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

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

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

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

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

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

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

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