

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

UWARUNKOWANIA

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 r.).

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

w składzie:

1. mgr inż. arch. **Danuta Wysocka – Stachowiak** – główny projektant
2. mgr Jadwiga Koryńska – projektant
3. mgr inż. arch. Klaudyna Spławska – asystent
4. mgr inż. arch. Tymon Stachowiak – asystent

3. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2015 r.

Uchwała nr X/53/2015 r. Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015 r. **Biuro Urbanistyczno – Architektoniczne Maria Jastrzębska, ul. Baczyńskiego 5, 63-400 Ostrów Wlkp.**

w składzie:

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

4. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2019 r.

Uchwała nr VIII/54/2019 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. METODOLOGIA PRAC NAD STUDIUM.....	206
2. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA ZMIANY STUDIUM.	207
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY	208
3.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.	208
3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	209
3.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych.....	209
3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	209
3.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.....	209
3.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	209
3.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.....	209
3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	210
3.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	210
3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	211
3.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	211
W ramach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	211
3.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	211
W ramach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.	211
3.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	211
3.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	211
3.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....	211

1. METODOLOGIA PRAC NAD STUDIUM

1.1 Podstawa prawna opracowania.

- a) Podstawową ustawą regulującą zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 ze zm.). Nakłada ona na samorząd gminy obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- b) Podstawą do podjęcia przez Burmistrza prac nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów jest uchwała Nr 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.

1.2 Cel i zakres opracowania zmiany Studium.

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

Dokonanie zmiany studium podyktowane jest wynikami przeprowadzonej analizy zagospodarowania w zakresie rozwoju gminy z uwzględnieniem wniosków złożonych przez mieszkańców.

Zmieniające się uwarunkowania przestrzenne i przede wszystkim procesy inwestycyjne, oraz zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów sprawiają, że ustalenia studium wymaga ciągłego monitoringu pod kątem ich aktualności. Potrzeba zmian studium, jak ma to miejsce w przypadku przedmiotowej zmiany, czasem dotyczy fragmentów gminy/miasta.

Celem zmiany studium jest wyznaczenie wielofunkcyjnych obszarów zabudowy śródmiejskiej (M/U), obszaru usług kultury i usług sakralnych (Uk), obszaru usług publicznych (Up) oraz obszaru placu publicznego (KP) jako obszaru przestrzeni publicznej w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic: Farna, Kolejowa, Świętego Mikołaja, Łąkowa, Sportowa, Gen. Władysława Sikorskiego i Wąska.

Uwarunkowania przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów, uchwalonego przez Radę Miejską Ostrzeszów uchwałą Nr X/57/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXIV/217/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 12 września 2013 r., zmianą przyjętą uchwałą Nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr VIII/54/2019 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 marca 2019 r. poza zmianami wyszczególnionymi w niniejszej zmianie studium są aktualne.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu i aktualizacji uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

2. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA ZMIANY STUDIUM.

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

1. Podjęcie uchwały Nr 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, Łukowa, Sportowa, Gen. Władysława Sikorskiego i Wąska.
2. Zawiadomienie w miejscowej prasie, na stronach internetowych oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
3. Powiadomienie odpowiednich instytucji i organów, właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany studium, o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
4. Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną.
5. Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
7. Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje.
8. Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
9. Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od r. do r., dyskusja publiczna w dniur. na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium oraz składaniem uwag w terminie do dnia r.
10. Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Ostrzeszów na sesji w dniu r.

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY

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

Obszar podlegający zmianie studium jest położony w Ostrzeszowie, w rejonie ulic: Farna, Kolejowa, Świętego Mikołaja, Łąkowa, Sportowa, Gen. Władysława Sikorskiego i Wąska. Teren znajduje się w centralnej części miasta, nieopodal ostrzeszowskiego Rynku. W granicach obszaru objętego zmianą Studium zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna i jednorodzinna) oraz usługowa, a także tereny zieleni i parkingi. Ograniczającą od północy obszar zmiany Studium ulica Kolejowa, wychodzącą z Rynku jest jedną z głównych ulic handlowych w mieście. Zlokalizowane przy niej są liczne sklepy i punkty usługowe. Usługi skoncentrowane są głównie w części parterowej przyległych kamienic, których wyższe kondygnacje wykorzystywane są głównie na mieszkania. Przedłużeniem ulicy Kolejowej jest ulica Świętego Mikołaja, krzyżująca się z ulicą Łąkową, która ogranicza obszar zmiany studium od strony wschodniej. Przy tej ulicy, naprzeciw terenu objętego zmianą Studium zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 1 im. Henryka Sienkiewicza. Południową granicę planu stanowi ulica Sportowa, przy której położone są dyskont spożywczy oraz salon meblowy, pomiędzy którymi znajduje się siedziba jednostki straży pożarnej. Jako ciekawostkę, warto odnotować również to, że w granicach zmiany studium, bezpośrednio za siedzibą straży pożarnej znajduje się geometryczny środek Ostrzeszowa. Ulica Sportowa krzyżuje się z ulicą Gen. Wł. Sikorskiego, która wyznacza zachodnią granicę zmiany Studium. Po przeciwległej stronie wspomnianego skrzyżowania znajduje się Zespół Szkół nr 1 im. Powstańców Wielkopolskich. Sama ulica Gen. Wł. Sikorskiego, jest od tego miejsca ulicą handlową o podobnym charakterze zabudowy jak opisana wyżej ulica Kolejowa. Północno-Zachodnią granicę wyznaczają ulice Wąska i Farna przy których znajdują się parking samochodowy oraz Kościół NMP Wniebowziętej (Kościół „Farny”). Jest to jedna z najstarszych budowli w mieście, objęta ochroną konserwatorską i wpisana do rejestru zabytków. Jego powstanie datowane jest na 1353 rok, a założycielem był król Kazimierz Wielki. Przy kościele “Farnym” usytuowany jest dom katechetyczny, wybudowany w latach 1987-1991.

Teren objęty zmianą Studium, jest w pełni wyposażony w sieci infrastruktury technicznej.

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

Teren objęty zmianą studium położony jest w rejonie ulic: Farna, Kolejowa, Świętego Mikołaja, Łukowa, Sportowa, Gen. Władysława Sikorskiego i Wąska, w centralnej części miasta. Obszar ten w zdecydowanej większości jest zagospodarowany i ukształtowany. Jego zachodnia i północna część to głównie historyczna zabudowa o regularnym, planowanym średniowiecznym układzie ulic. Poza kościołem farnym dominuje tu niewysoka zabudowa dwu-trzy kondygnacyjna. Sam kościół stanowi zabytek, który ze względu na swoje walory historyczne jak i architektoniczne podlega szczególnej ochronie. Zasady ochrony zostały szczegółowo opisane w Studium i nie podlegają zmianie w niniejszym opracowaniu. Ochrona ta dotyczy zarówno samego obiektu jak i jego otoczenia, w tym również w zakresie ekspozycji. Nie w pełni zagospodarowana jest centralna i wschodnia część obszaru zmiany studium. Ona to też stanowi obszar, gdzie planuje się zmiany w zagospodarowaniu terenów, mające na celu wykorzystanie potencjału miejsca i wprowadzenie nowej zabudowy, która w sposób harmonijny wpisze się w historyczną tkankę miejską.

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

Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska nie wymagają aktualizacji w stosunku do stanu opisanego w studium.

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

Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są zgodne z dotychczasowym studium i nie wymagają aktualizacji.

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

Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia są zgodne z dotychczasowym studium i nie wymagają aktualizacji.

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

Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia są zgodne z dotychczasowym studium i nie wymagają aktualizacji.

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

3.7.1. Analizy ekonomiczne, demograficzne, środowiskowe i społeczne

Wykonany na potrzeby studium i późniejszych jego zmian analizy, ekonomiczne, demograficzne, środowiskowe i społeczne są nadal aktualne. Proponowane zmiany w studium,

przyczynią się do rozwoju miasta i wykorzystania niezagospodarowanych atrakcyjnych terenów, mających olbrzymi potencjał centro-twórczy.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych gminy z zakresu budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej. Teren ma zapewniony dostęp do infrastruktury społecznej, technicznej i drogowej. Przez to, nie ma potrzeby dokonywania oceny możliwości finansowania tych inwestycji przez gminę.

3.7.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

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

3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Tereny objęte zmianą studium stanowią w przeważającej części własność prywatną i kościoła.

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

Obszar objęty zmianą studium, położony jest w całości w graniach obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego oraz archeologicznej warstwy kulturowo-osadniczej na obszarze miasta lokacyjnego Ostrzeszowa –

nr rej. 674/A z 27 maja 1993 r. W zakresie uwarunkowań dotyczących tego obszaru, dotychczasowe zapisy studium pozostają aktualne.

3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W ramach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

W ramach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

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

W ramach obszaru objętego zmianą studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

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

Tereny objęte zmianą studium są uzbrojone. Dotychczasowe zapisy uwarunkowania w tym zakresie są aktualne.

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

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

3.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią.