

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

**Załącznik Nr 1
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

UWARUNKOWANIA



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 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 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. METODOLOGIA PRAC NAD STUDIUM	137
2. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA ZMIANY STUDIUM.....	137
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY.....	138
3.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	138
3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	140
3.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	142
3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	146
3.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.	146
3.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	146
3.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy.	147
3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.	147
3.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	147
3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	148
3.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	148
3.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.	148
3.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	148
3.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	149
3.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....	149

1. METODOLOGIA PRAC NAD STUDIUM

1.1 Podstawa prawna opracowania.

- a) Podstawową ustawą regulującą zagospodarowanie przestrzenne na terenie kraju, województwa, a przede wszystkim miasta i gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199). Nakłada ona na organa miasta i gminy obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- b) Podstawą do podjęcia przez Burmistrza prac nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów jest uchwała Nr XXXVIII/239/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów.

1.2 Cel i zakres opracowania zmiany Studium.

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

Celem zmiany studium jest wyznaczenie:

- a) w rejonie ul. Dworcowej – terenów usług,
- b) w rejonie ul. Stodolnej – terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 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.

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

2. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA ZMIANY STUDIUM.

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

1. Podjęcie uchwały Nr XXXVIII/239/2013 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów.
2. Zawiadomienie w miejscowej prasie, na stronach internetowych oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.

3. Powiadomienie odpowiednich instytucji i organów, właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany studium, o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
4. Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną.
5. Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
6. Uzgodnienie projektu zmiany studium z Wojewodą Wielkopolskim w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje.
8. Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
9. Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 04.02.2015 r. do 26.02.2015 r., dyskusja publiczna w dniu 25.02.2015 r. na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium oraz składaniem uwag w terminie do dnia 24.03.2015 r.
10. Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Ostrzeszów na sesji w dniu

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA I GMINY

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

Obszary podlegające zmianie studium są położone w obrębach geodezyjnych miasta Ostrzeszów.

a) rejon ul. Dworcowej

Teren położony jest w centralnej części miasta Ostrzeszowa i ograniczony od pñ. wschodu torami kolejowymi, a od południowego zachodu ul. Dworcową. Teren objęty zmianą studium stanowią działki nr ew. 203/3, 203/5, 203/7.

Na terenie aktualnie znajdują się obiekty służby zdrowia (przychodnia), a także nieczynna wieża ciśnieñ. Za obiektami służby zdrowia znajduje się dworzec kolejowy. Od strony południowo-wschodniej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa i dalej ulica Kolejowa (droga wojewódzka nr 449). Po drugiej stronie ulicy Dworcowej jest również zabudowa mieszkaniowa i dalej łąki.

Grunty na tym terenie klasyfikowane są jako zabudowane.

9999Teren wyposażony jest w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i gazociągową.

b) rejon ul. Stodolnej

Teren położony jest w centrum miasta Ostrzeszowa i przylega od strony wschodniej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Stodolnej, a od strony południowej

do ulicy Stodolnej.

Teren objęty zmianą studium obejmuje działkę nr ew. 1906/2.

Obecnie teren jest niezagospodarowany – stanowi tereny zieleni, znajdują się na nim nieliczne drzewa liściaste, głównie owocowe.

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

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

c) rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Teren położony jest w centrum miasta Ostrzeszowa i ograniczony jest od północy ulicą Zamkową a od południa ulicą Piastowską. Od zachodu sąsiaduje z Osiedlem Zamkowym, a od wschodu z zabudowaniami Prokuratury i Urzędu Miasta. Po drugiej stronie ulicy Piastowskiej i ulicy Zamkowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługi.

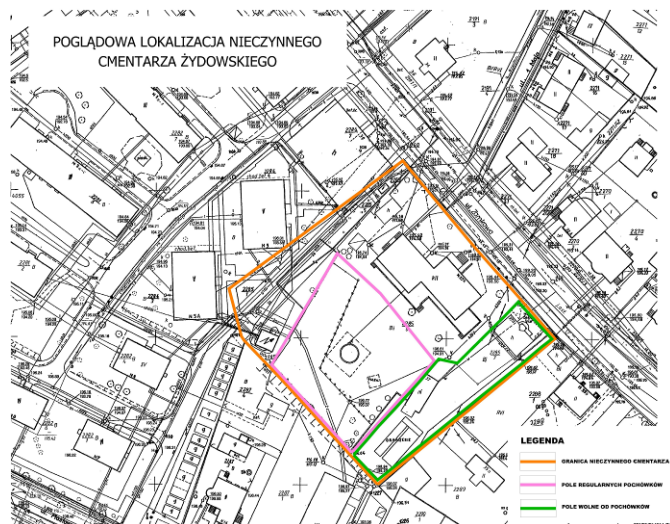
Na terenie objętym zmianą studium:

- od ul. Zamkowej znajduje się szkoła muzyczna, obiekty usługowo – handlowe (sklep wielobranżowy, zakład fryzjerski i kosmetyczny), świetlica socjoterapeutyczna,
- na działce nr ewid. 2285/8 znajdował się cmentarz żydowski. Zgodnie z uzyskanymi informacjami od Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich tylko środkowo – południowa część działki stanowi pole regularnych pochówków,
- po stronie środkowo – zachodniej znajduje się stacja transformatorowa,
- od strony ul. Piastowskiej znajdują się budynki mieszkalno – usługowe (małe drobne wbudowane usługi), budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi oraz budynek mieszkalny wielorodzinny.

Grunty w ewidencji klasyfikowane są jako zabudowane.

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

Od ul. Zamkowej, zgodnie z poniższą mapą, poglądową znajdował się cmentarz żydowski – aktualnie na jego terenie znajduje się szkoła, pawilon handlowy, parking, centrum rehabilitacji. Na części gdzie odbywały się pochówki aktualnie znajduje się zieleń, pozostałości po fontannie oraz kopiec. W 2014 r. Miasto i Gmina Ostrzeszów podpisała ugodę ze Związkiem Gmin Wyznaniowych Żydowskich w sprawie poszanowania miejsc spoczynku mieszkańców Ostrzeszowa pochodzenia żydowskiego.



d) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w południowo-zachodniej części miasta Ostrzeszowa i od południowego zachodu przylega do odnogi ulicy T. Kościuszki, od północnego wschodu do zabudowy istniejącej przy ul. Stawowej i Kościuszki, od północnego wschodu przylega do ulicy Jana Pawła II, od zachodu przylega do wyrobiska poeksploatacyjnego i specjalnej strefy ekonomicznej, na terenie której znajdują się zakłady produkcyjne. Na południowy zachód do terenu objętego zmianą studium znajduje się Spółdzielnia Handlowo-Usługowa „Rolnik”. Na południowy wschód od terenu analizowanego znajduje się sprzedaż pokryć dachowych i materiałów budowlanych KEMBUD i SIPEX. Poza tym drobne usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po drugiej stronie ulicy Kościuszki znajduje się CERABUD Krotoszyn – Wydział Ceramiczny Budy, Centrum Budowlane Budy, PPHU STALMET. Po drugiej stronie ulicy Jana Pawła II znajduje się firma Plettac – rusztowania i i hurtownia pokryć dachowych Terranova.

Teren zainwestowany przy ulicy Kościuszki i Stawowej wyposażony jest w wodociąg, kanalizację i gazociąg oraz sieć elektroenergetyczną. Media te wymagać będą rozbudowy w celu uzbrojenia terenu objętego zmianą studium.

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

a) rejon ul. Dworcowej

Teren podlegający zmianie leży w centrum miasta, intensywność zabudowy średnia na otaczających terenach duża.

Teren w większości zabudowany budynkami służby zdrowia oraz wieżą ciśnień. Budynki służby zdrowia bryłą, kształtem dachu oraz gabarytami nawiązują do budynku dworca. Przy budynkach znajdują się miejsca postojowe dla pacjentów. Wieża ciśnień jest opuszczona i nieremontowana, kolorystyką nawiązuje do starych dworców – surowa czerwona cegła i szary tynk.

Teren ograniczony jest torami kolejowymi oraz ul. Dworcową.

Teren otacza zabudowa jedno i wielorodzinna z usługami głównie z lat 80-tych i starsza.

Jedyny dojazd z ul. Dworcowej, która ok. 30,0 m od terenu objętego zmianą łączy się z ul. Kolejową (droga wojewódzka 449). Ul. Dworcowa jest ulicą ślepą i obsługuje jedynie usługi na terenie opracowania i dworzec lub okolicznych mieszkańców – wykazując małą intensywność ruchu.

b) rejon ul. Stodolnej

Teren położony jest w centrum miasta Ostrzeszowa i przylega od strony wschodniej do zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Stodolnej, a od strony południowej do ulicy Stodolnej – intensywność zabudowy średnia i niska.

Obecnie teren jest niezagospodarowany – stanowi tereny zieleni, znajdują się na nim nieliczne drzewa liściaste, głównie owocowe.

Zagospodarowanie na działkach sąsiednich:

- głównie teren otacza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami do IV kondygnacji (przeważnie II kondygnacje) o dachach głównie płaskich, ale również dwu- i wielospadowych,
- po stronie północno – zachodniej znajdują się tereny zieleni,

- po stronie południowej poniżej ul. Stodolnej znajdują się tereny Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Kole.

Ul. Stodolna dochodzi do ul. Wodnej, Kamiennej i Gen. W. Sikorskiego – wszystkie te drogi gminne wykazują małą intensywność ruchu.

c) rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Teren położony jest w centrum miasta Ostrzeszowa i ograniczony jest od północy ulicą Zamkową a od południa ulicą Piastowską. Tereny przylegające o wysokim i średnim wskaźniku intensywności zabudowy – teren objęty studium średnim. Od zachodu sąsiaduje z Osiedlem Zamkowym, a od wschodu z zabudowaniami Prokuratury i Urzędu Miasta. Po drugiej stronie ulicy Piastowskiej i ulicy Zamkowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługi.

Na terenie objętym zmianą studium:

- od ul. Zamkowej znajduje się szkoła muzyczna, obiekty usługowo – handlowe (sklep wielobranżowy, zakład fryzjerski i kosmetyczny), świetlica socjoterapeutyczna,
- na działce nr ewid. 2285/8 znajdował się cmentarz żydowski zgodnie z uzyskanymi informacjami od Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich tylko środkowo –południowa część działki stanowiła pole regularnych pochówków,
- po stronie środkowo – zachodniej znajduje się stacja transformatorowa,
- od strony ul. Piastowskiej znajdują się budynki mieszkalno – usługowe (małe drobne wbudowane usługi), budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi oraz budynek mieszkalny wielorodzinny.

Grunty w ewidencji klasyfikowane są jako zabudowane.

d) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Teren objęty opracowaniem zmiany studium położony jest w południowo-zachodniej części miasta Ostrzeszowa i od południowego zachodu przylega do odnogi ulicy T. Kościuszki, od północnego wschodu do zabudowy istniejącej przy ul. Stawowej i Kościuszki, od północnego wschodu przylega do ulicy Jana Pawła II, od zachodu przylega do wyrobiska poeksploatacyjnego i specjalnej strefy ekonomicznej, na terenie której znajdują się zakłady produkcyjne. Na południowy zachód do terenu objętego zmianą studium znajduje się Spółdzielnia Handlowo-Usługowa „Rolnik”. Na południowy wschód od terenu analizowanego znajduje się sprzedaż pokryć dachowych i materiałów budowlanych KEMBUD i SIPEX. Poza tym drobne usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po drugiej stronie ulicy Kościuszki znajduje się CERABUD Krotoszyn – Wydział Ceramiczny Budy, Centrum Budowlane Budy, PPHU STALMET. Po drugiej stronie ulicy Jana Pawła II znajduje się firma Plettac – rusztowania i hurtownia pokryć dachowych Terranova.

Teren zainwestowany przy ulicy Kościuszki i Stawowej wyposażony jest w wodociąg, kanalizację i gazociąg oraz sieć elektroenergetyczną. Media te wymagać będą rozbudowy w celu uzbrojenia terenu objętego zmianą studium.

Teren objęty zmianą studium zajmuje pole uprawne i łąki.

Intensywność zabudowy na otaczających terenach niska i średnia.

3.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

3.3.1. Rzeźba terenu.

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

Rzeźba terenów objętych opracowaniem nie stwarza utrudnień w zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny nie są również narażone na osuwanie się mas ziemnych.

Dla poszczególnych terenów rzeźba terenu kształtuje się następująco:

a) rejon ul. Dworcowej

Obszar opracowania położony jest w strefie wysoczyzny morenowej pagórkowatej (morena wyciśnięta) opadającej w kierunku zachodnim ku dolinie Strzegowy. Teren jest praktycznie płaski wzniesiony na wysokość nieco ponad 205 m n.p.m.

b) rejon ul. Stodolnej

Obszar opracowania położony jest w strefie teras akumulacyjnych. Teren jest praktycznie płaski położony na stoku małej, słabo widocznej w terenie, dolinki wykorzystywanej przez rów, na wysokości pomiędzy poziomą 200 a 205 m n.p.m. Teren opada w kierunku rowu.

c) rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Obszar opracowania położony jest w strefie morenowej moreny falistej (wysoczyzna moreny dennej). Powierzchnia jest lekko falista wzniesiona na wysokość 195 m n.p.m. Spadki terenu w granicach 2 – 3%. Teren lekko pochylony jest w kierunku północno-zachodnim. Na terenie po byłym żydowskim cmentarzu znajduje się niewielki „kopiec”.

d) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Obszar opracowania położony jest w strefie moreny czołowej (morena wyciśnięta). Powierzchnia jest lekko falista wzniesiona na wysokość ca 214 w części południowo-wschodniej do 207, 206 m n.p.m. w części północno-zachodniej. W południowo-zachodniej części tego terenu zaznacza się w terenie obniżenie. Deniwelacje terenu na analizowanym obszarze wynoszą zatem ca 8 m. Spadki terenu w granicach 2 – 5%. Na północ od terenu planu znajduje się niewielkie wyrobisko po eksploatacji surowca porośnięte drzewami.

3.3.2. Klimat

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

Do stosunkowo licznych należą także dni bardzo ciepłe z pogodą pochmurną bez

opadu, których jest ponad 38. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7 - 8 oC. Średnie roczne amplitudy temperatury powietrza wynoszą 20 – 21oC.

Czas trwania zimy (średnia dobowa < 0°C) 70 – 80 dni, średnie lato termiczne (średnia dobowa > 15°C) 90 dni. Długość okresu wegetacyjnego 210 – 220 dni. Liczba dni z pokrywą śnieżną – 90. Średnie roczne sumy opadów 700 – 800 ; suma opadów w okresie zimy (XII – II) – 140 mm; sumy opadów w okresie lata (VI – VIII) – 300 mm. Przeważają wiatry z sektora zachodniego – W – 35%; S – 20-25%; E – 20%; N – 10-15%.

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

Tereny w rejonach ul. **Dworcowej**, ul. **Zamkowej** i **Piastowskiej** oraz ulic **T. Kościuszki** i **Jana Pawła II** charakteryzują się dobrymi warunkami klimatu lokalnego. Charakteryzują się dobrymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi oraz solarnymi, dostatecznym przewietrzaniem, małą częstością zamgleń.

Natomiast teren w **rejonie ul. Stodolnej** charakteryzuje się dobrymi warunkami klimatu lokalnego. Charakteryzuje się dobrymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi oraz solarnymi, dostatecznym przewietrzaniem. Z racji położenia blisko niewielkiego obniżenia dolinnego możliwe jest częstsze występowanie zamgleń.

3.3.3. Wody powierzchniowe i podziemne – źródła zanieczyszczeń.

Wody powierzchniowe.

Obszary objęte zmianą studium położone są w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Dąbrówka o kodzie PLRW60001714129, która stanowi część scalonej części wód Barycz od źródła do Dąbrówki włącznie (SO0201). Rzeka Barycz została określona jako potok nizinny piaszczysty typ 17 o wodach silnie zmienionych. Wg klasyfikacji wskaźników jakości wód płynących w województwie wielkopolskim za rok 2013 (WIOŚ) klasa elementów chemicznych w punkcie pomiarowo-kontrolnym i JCW została określona jako stan poniżej dobrego.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. przez Prezesa Rady Ministrów ustalono cele środowiskowe dla JCW. Przy ustalaniu celów środowiskowych dla JCW brano pod uwagę aktualny stan JCW w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Ponadto, ustalając cele uwzględniano także różnicę pomiędzy naturalnymi, a silnie zmienionymi oraz sztucznymi częściami wód. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto, w obydwu przypadkach, w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego. Zatem, dla JCW Barycz od źródła do Dąbrówki włącznie celem środowiskowym będzie osiągnięcie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują wody powierzchniowe.

Wody podziemne

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

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

Gmina znajduje się w 76 i 77 JCWPd. Według oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego w 2012 r. (wg badań PIG) zanotowano IV klasę czystości w punkcie pomiarowym w Grabowie n/Prosną (gm. Grabów n/Prosną), II klasę czystości w punkcie pomiarowym w Czarnymlesie (gm. Przygodzice) i III klasę w punkcie pomiarowym w Chynowej (gm. Przygodzice). Natomiast według oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w 2013 r. (wg badań PIG) w punkcie pomiarowym Czarnylas (gmina Przygodzice) zanotowano III klasę czystości. Są to najbliższe położone punkty pomiarowe w stosunku do terenu objętego zmianą studium.

Badania dokonano na podstawie Rozporządzenia w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz.U. z 2008 r. Nr 143 poz. 896).

Obiekty znajdujące się na terenach objętych zmianą studium korzystają z wody wodociągu miejskiego. Na terenach objętych zmianą studium ani w sąsiedztwie nie ma ujęcia wody. Ścieki odprowadzane są siecią kanalizacyjną do oczyszczalni. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i terenów utwardzonych odprowadzane są do kanalizacji lub na teren własny nieutwardzony.

Reasumując, na niską jakość wód odzwierciedlającą się nadmiernym obciążeniem materią organiczną, wysokim stężeniem biogenów w postaci związków azotu i fosforu oraz dużym niedotlenieniem znaczący wpływ mają nierozwiązane do końca problemy gospodarki wodno-ściekowej w zlewniach rzek.

3.3.4. Gleby

a) rejon ul. Dworcowej

Na terenie położonym w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Dworcowej występują gleby zdegradowane i zredukowane, może występować od powierzchni warstwa nasypów. Teren w ewidencji gruntów klasyfikowany jest jako zabudowany.

b) rejon ul. Stodolnej

Na terenie położonym w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Stodolnej występują gleby klasy VI bonitacyjnej, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

c) rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Na terenie położonym w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Zamkowej i Piastowskiej gleby zostały zdegradowane i zredukowane, może występować od powierzchni warstwa nasypów. Teren w ewidencji gruntów klasyfikowany jest jako zabudowany.

d) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Na terenie analizowanym położonym w Ostrzeszowie w rejonie ulicy Kościuszki i Jana Pawła II występują gleby murszowe i murszowate bielcowe i brunatne wyługowane lekkie, o składzie mechanicznym piasków średnich podścielonych piaskiem luźnym. Są to gleby ubogie w składniki pokarmowe o słabej zdolności zatrzymywania wody. Należą do V i VI klasy bonitacyjnej. Gleby te należą do kompleksu żyniego słabego i bardzo słabego. Na obniżonej części terenu występują łąki V klasy.

Zaznaczyć należy, że nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i

leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów odrębnych – w związku z występowaniem gleb słabych i położeniem działek na terenie miasta.

3.3.5. Szata roślinna

a) rejon ul. Dworcowej

Powyższy teren jest w dużym stopniu zabudowany i utwardzony. Zieleń ogranicza się praktycznie do niewielkiego terenu pokrytego trawnikiem. Zakrzewienia występują za płotem na terenie kolejowym.

b) rejon ul. Stodolnej

Teren jest pokryty trawą i starymi drzewami owocowymi oraz roślinnością ruderalną. Na zachód od terenu planu, przy rowie rosną głównie olchy. Zaobserwowano również klona.

c) rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Na terenie znajdują się trawniki przy zabudowaniach oraz na terenie po byłym cmentarzu żydowskim. Rosną także drzewa takie jak topole, lipy, akacje, świerki, brzozy, i drzewa owocowe na prywatnych posesjach.

d) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Na terenie znajdują się trawniki i zieleń przydomowa kulturowa na terenach zabudowanych. Spotkać również można drzewa, głównie owocowe. Na terenach wolnych od zabudowy są pola uprawne i fragmenty łąk. Gdzieśkolwiek można spotkać akacje i brzozy, a w obniżeniach terenu olchy. Na terenie sąsiedniego wyrobiska poeksploatacyjnego położonego na północ od terenu zaobserwowano świerki, brzozy i topole. Spotkać również można roślinność ruderalną.

3.3.6. Świat zwierzęcy

a) rejon ul. Dworcowej, ul. Stodolnej oraz rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Świat zwierzęcy terenu badań jest typowy dla terenów nizinnych zabudowy miejskiej. Postępująca urbanizacja ograniczyła faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie miejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków, owadów.

b) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Na terenie zmiany studium są pola uprawne i fragmenty łąk. Gdzieśkolwiek można spotkać akacje i brzozy, a w obniżeniach terenu olchy. Na terenie sąsiedniego wyrobiska poeksploatacyjnego, położonego na północ od terenu zmiany studium zaobserwowano świerki, brzozy i topole. Spotkać można roślinność ruderalną.

Ekosystemy polne, łąkowe wraz z zadrzewieniami pełnią istotną rolę ekologiczną i estetyczną w krajobrazie. Umożliwiają rozwój flory i fauny oraz przemieszczanie się różnych gatunków zwierząt. Wpływają pozytywnie na warunki życia ludzi.

Na terenie sąsiednim zabudowanym znajdują się trawniki i zieleń przydomowa kulturowa. Spotkać można również drzewa, głównie owocowe.

Świat zwierzęcy terenu badań jest typowy dla terenów nizinnych. Postępująca urbanizacja ograniczyła faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie miejskiej i podmiejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków i owadów.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

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

a) rejon ul. Dworcowej

Teren położony jest w samym centrum miasta Ostrzeszowa i 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 zmiany studium znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jest to wieża ciśnień przy PKP z ok. 1910 roku.

Nie występują inne obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

b) rejon ul. Stodolnej

Teren położony jest w centrum miasta Ostrzeszowa, ale poza strefą objętą 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.

Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

c) rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej

Teren położony jest w samym centrum miasta Ostrzeszowa, ale znajduje się poza obszarem objętym 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.

Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

d) rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II

Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

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

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

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

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

Celem zmiany studium jest wyznaczenie następujących terenów:

- a) w rejonie ul. Dworcowej – terenów usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej – przeznaczenie przyczyni się do aktywizacji tego obszaru miasta dzięki rozszerzeniu możliwości lokalizacji funkcji usługowej ogólnie pojętej (a nie tylko usług zdrowia) oraz funkcji mieszkaniowej,
- b) w rejonie ul. Stodolnej – terenów zabudowy mieszkaniowej – teren położony jest centralnie w zabudowie jednorodzinnej, będzie stanowił uzupełnienie i kontynuację otaczających go funkcji,
- c) w rejonie ulic Zamkowej i Piastowskiej – terenów usług publicznych, usług komercyjnych, usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – zmiana studium na celu uporządkowanie terenu pod względem funkcjonalno – przestrzennym oraz ochronę terenów po dawnym cmentarzu żydowskim.
- d) w rejonie ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II – terenów zabudowy mieszkaniowej - będzie stanowił uzupełnienie i kontynuację otaczających go funkcji mieszkaniowych.

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 Ostrzeszowa,
- planowane przeznaczenie przyczyni się do uporządkowania terenów pod względem funkcjonalno – przestrzennym,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny usługowe i mieszkaniowe zarówno miasta Ostrzeszów, jak i regionu,
- promocja gospodarki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa w formie zorganizowanej i tworzącej atrakcyjne środowisko mieszkaniowe oraz harmonijny krajobraz,
- stworzenie nowych miejsc pracy,
- ochronę terenu dawnego cmentarza żydowskiego oraz zabudowy przy dworcu kolejowym, w tym wieży ciśnień.

3.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Tereny objęte zmianą studium stanowią w przeważającej części własność prywatną i są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXV/220/2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 28.04.2005 r.

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

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

- 1) ustawy o ochronie przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” – położone są w nim wszystkie tereny objęte zmianą studium,
- 2) *z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:*
- wieża ciśnień wpisana do gminnej ewidencji zabytków w rejonie ul. Dworcowej.

3.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

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

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

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują zasoby złóż kopalin, ani nie znajduje się on w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny górnicze.

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

Tereny objęte zmianą studium wyposażone są w następujące sieci:

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

Ponadto na obszarze w rejonie ul. Zamkowej i Piastowskiej na działce nr ew. 2285/4 znajduje się stacja transformatorowa.

Istnieje możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą studium w wodę, energię, kanalizację, gaz poprzez rozbudowę istniejących w najbliższym sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej .

Gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy jest uregulowana.

Prowadzona jest zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

W gminie prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów, zorganizowany wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania na gminne składowisko odpadów na terenie miasta Ostrzeszowa przy ulicy Ceglarskiej.

Obsługa komunikacyjna:

- a) **rejon ul. Dworcowej** – z drogi gminnej ul. Dworcowej, która łączy się z drogą wojewódzką ul. Kolejową poza granicami studium
- b) **rejon ul. Stodolnej** – z drogi gminnej ul. Stodolnej,
- c) **rejon ul. Zamkowej i Piastowskiej** - z dróg gminnych i piatawowych ul. Zamkowej i Piastowskiej,
- d) **rejon ulic T. Kościuszki i Jana Pawła II** – dróg gminnych ul. J.Pawła II, Stawowa i S. Czarnieckiego.

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

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

3.15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

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