

## **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<br>wyłączone spod zabudowy.....                                                 | 55 |
| 1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu<br>kulturowego i uzdrowisk.....                                                    | 64 |
| 1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.<br>.....                                                                   | 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<br>ponadlokalnym.....                                                                   | 66 |
| 1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania<br>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<br>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<br>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<br>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<br>zagospodarowania występujących w gminie. ....                                      | 68 |
| 2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM .....                                                                                                                              | 68 |
| 3. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH .....                                                                                                                                       | 69 |

## 1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

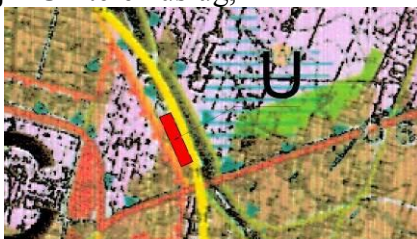
### 1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

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).

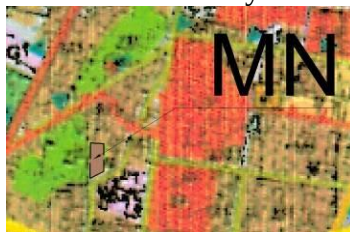
Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą studium zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań oraz założeń rozwojowych i potrzeb miasta i gminy Ostrzeszów. Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego 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 cieplną, 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](http://www.geoportal.pl))