

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

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

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

Ostrzeszów 2019 rok

Wykonawcy:

1. ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

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

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

Warszawa

w składzie:

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

2. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2013 r.

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

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

w składzie:

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

3. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2015 r.

Uchwała nr X/53/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 czerwca 2015 r..

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

w składzie:

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

4. ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM 2019 r.

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

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

w składzie:

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

Spis treści

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

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

1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

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

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

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

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

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

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

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

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

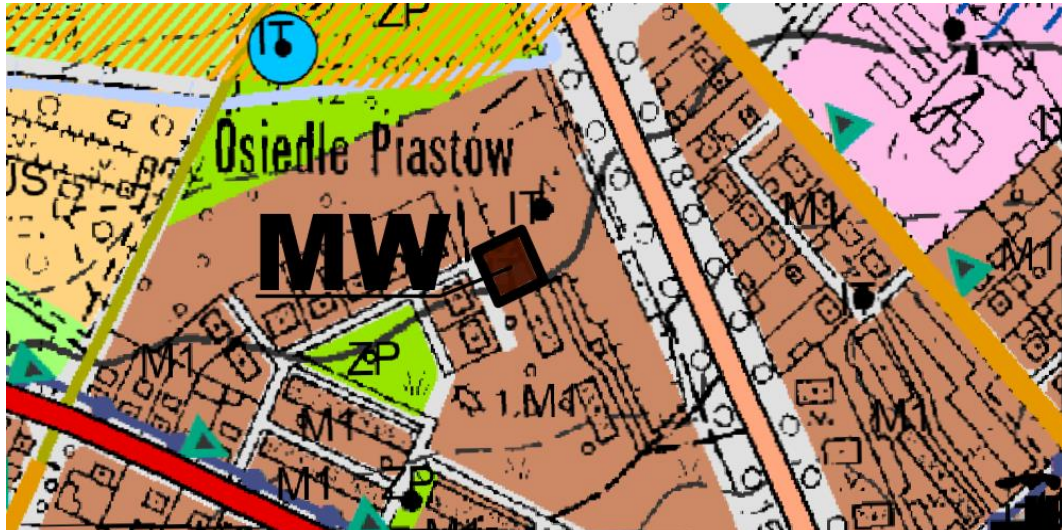
Bilans terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje zmieni się następująco:

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

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

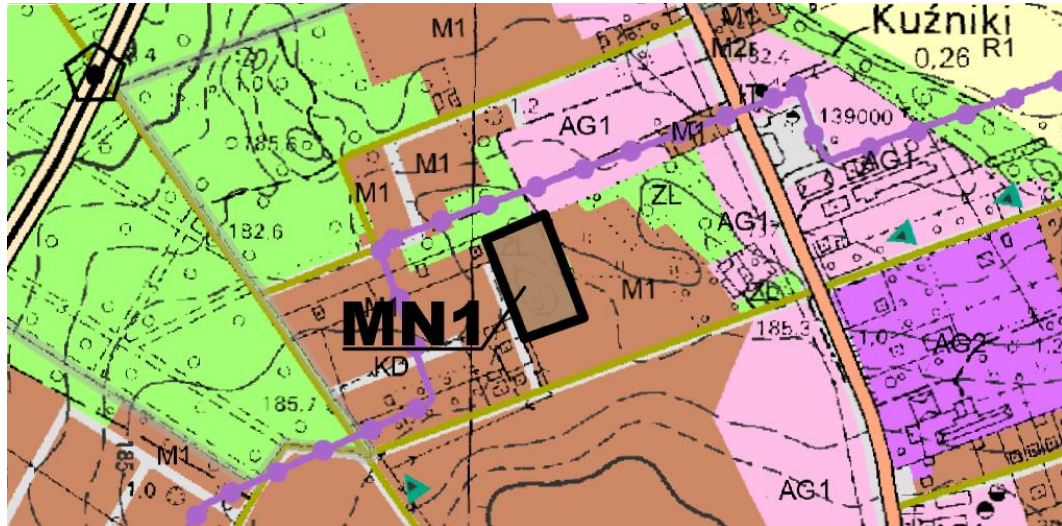
W przedmiotowej zmianie studium wydziela się następujące tereny:

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

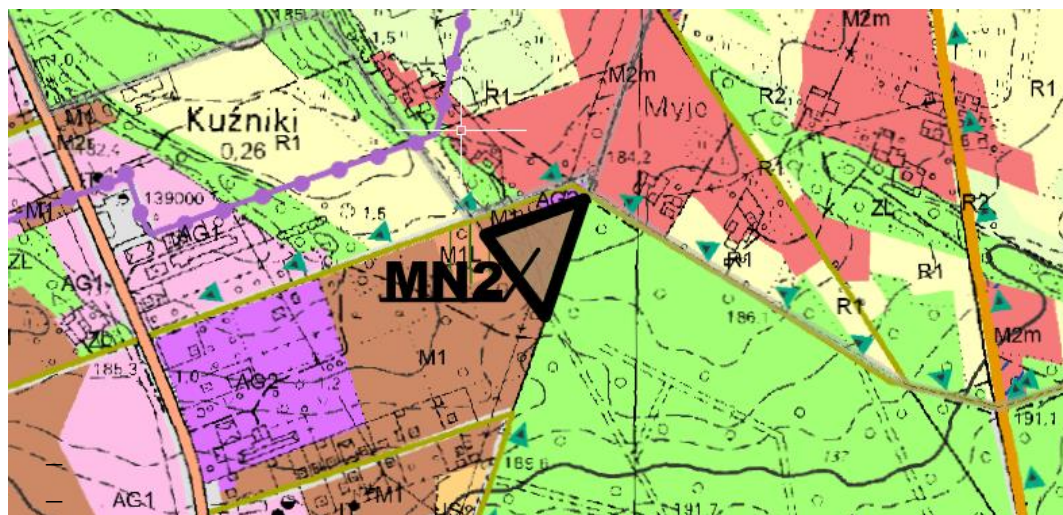


b) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – miasto Ostrzeszów:

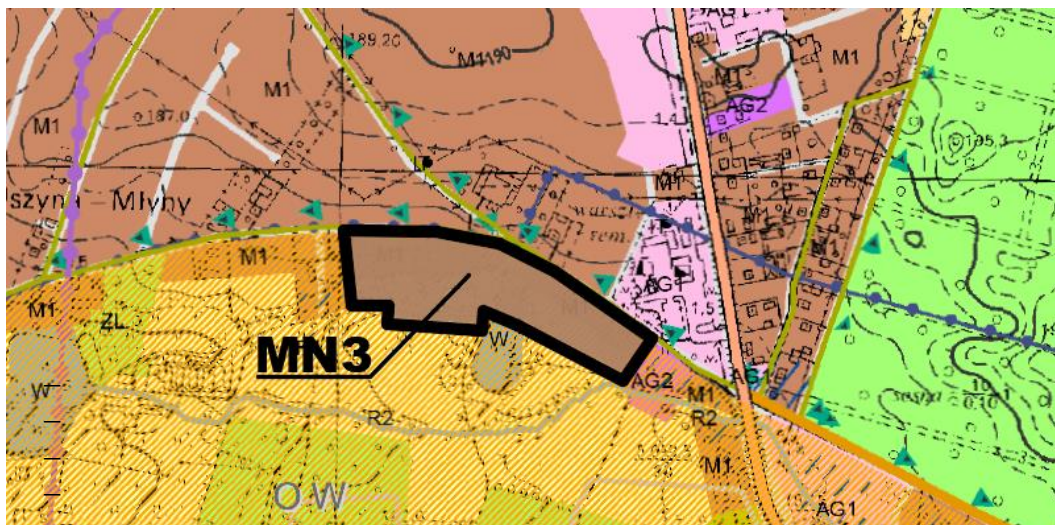
- *rejon ul. Granicznej oznaczony na rysunku studium MN1*



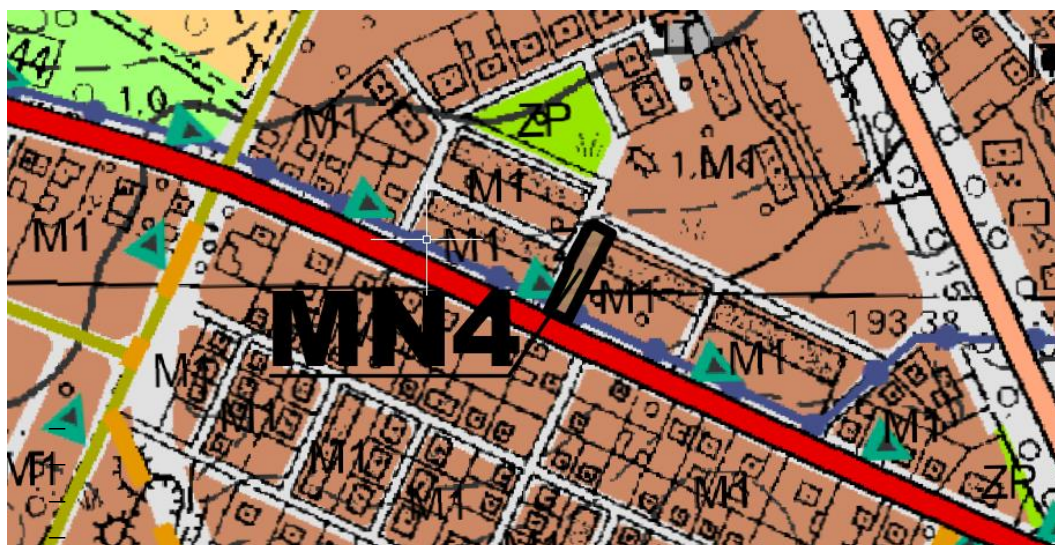
- *rejon ul. Bukowej oznaczony na rysunku studium MN2*



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



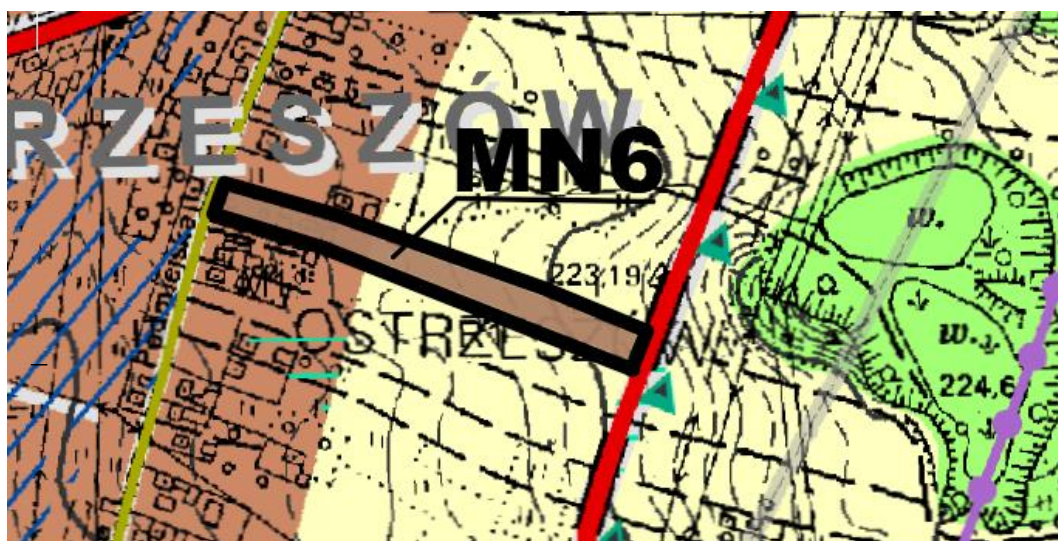
- *rejon ulicy Piastowskiej oznaczony na rysunku studium MN4*



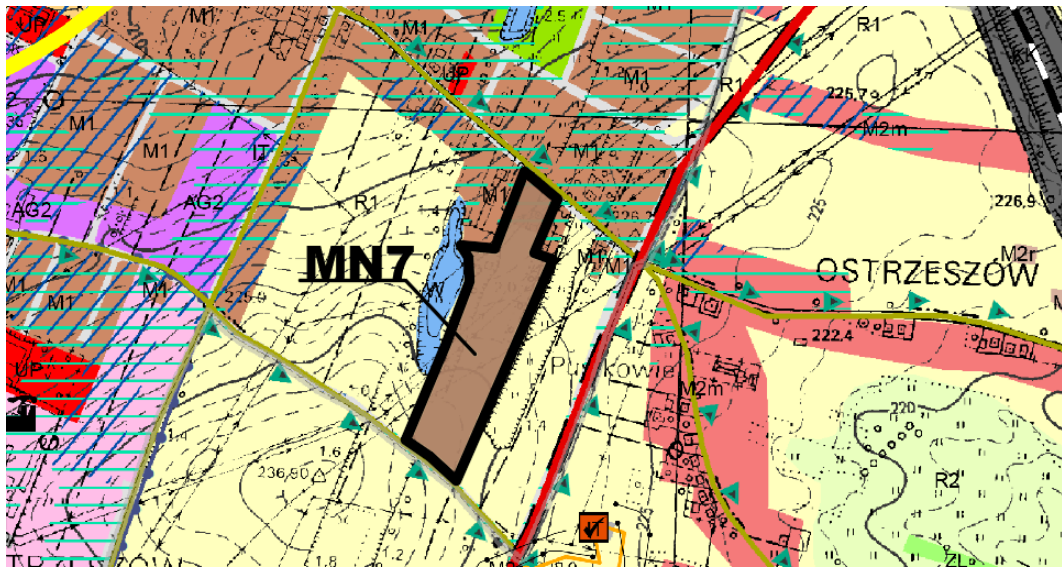
- *rejon ulicy Wiejskiej i Podmiejskiej oznaczony na rysunku studium MN5*



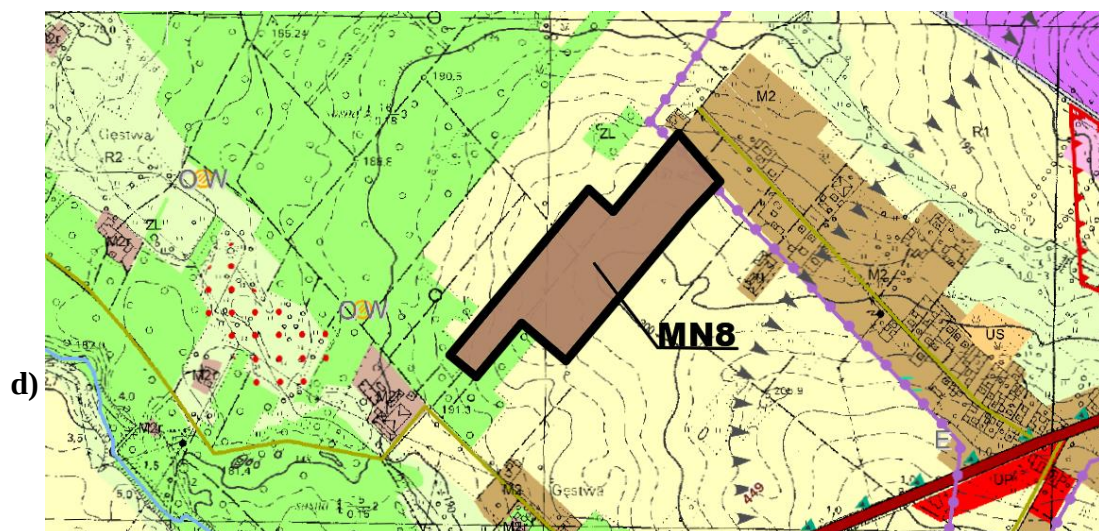
- *rejon ulicy Podmiejskiej oznaczony na rysunku studium MN6*



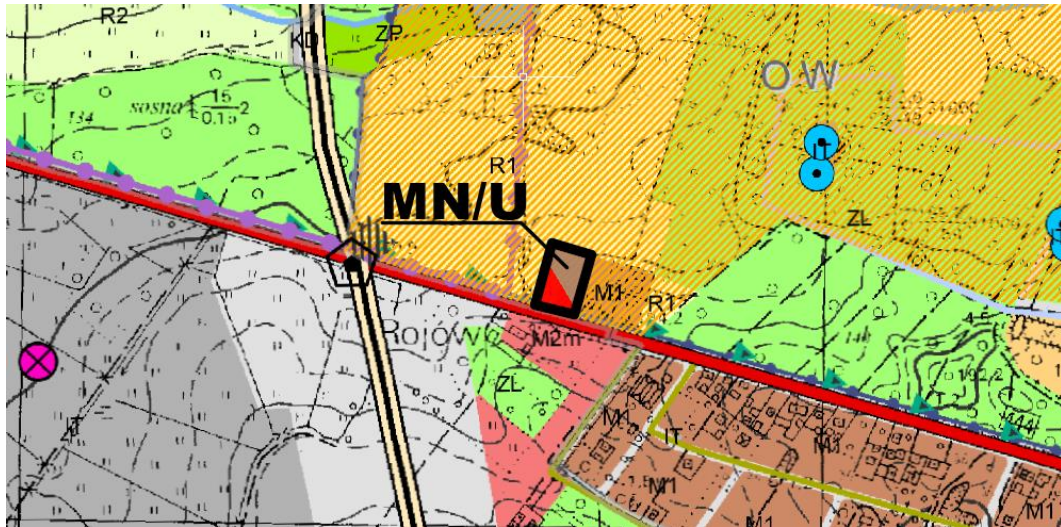
– rejon ulicy Wieluńskiej oznaczony na rysunku studium MN7



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



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

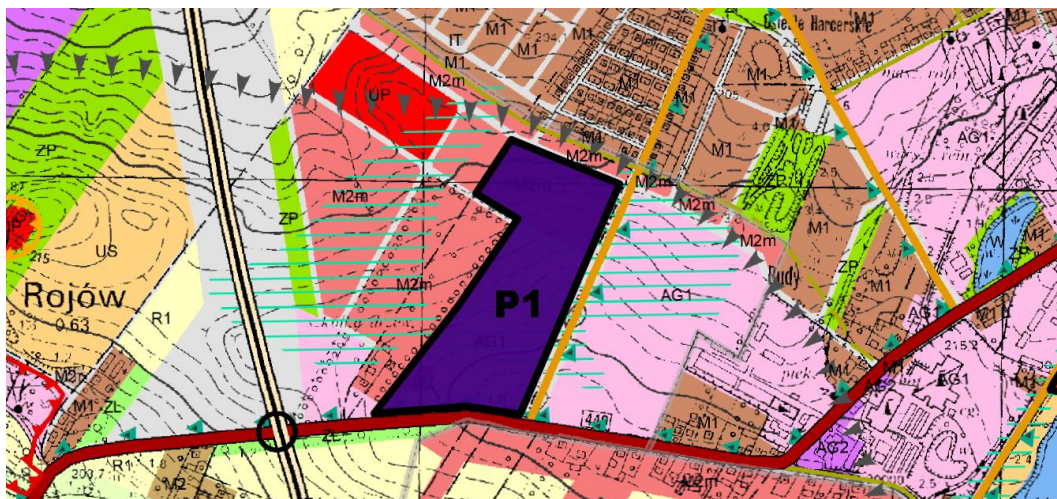


- e) tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rejonie ul. Podmiejskiej w mieście Ostrzeszów oznaczony na rysunku studium MR

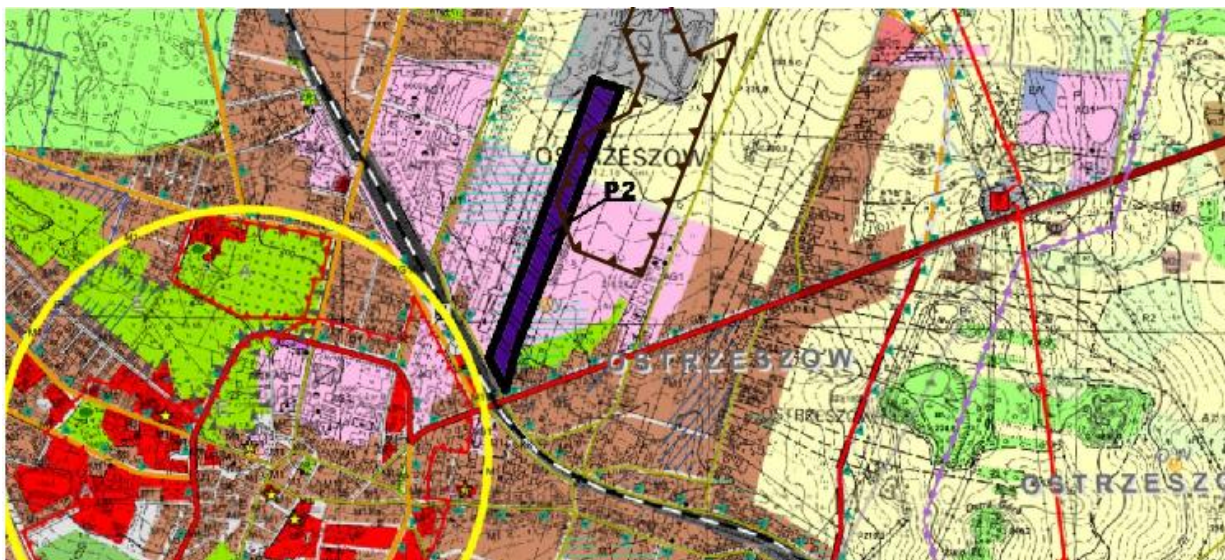


- f) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów w Rojowie w rejonie ulic Hetmańskiej – Czarneckiego oraz w mieście Ostrzeszów w rejonie ul. Ceglarskiej;

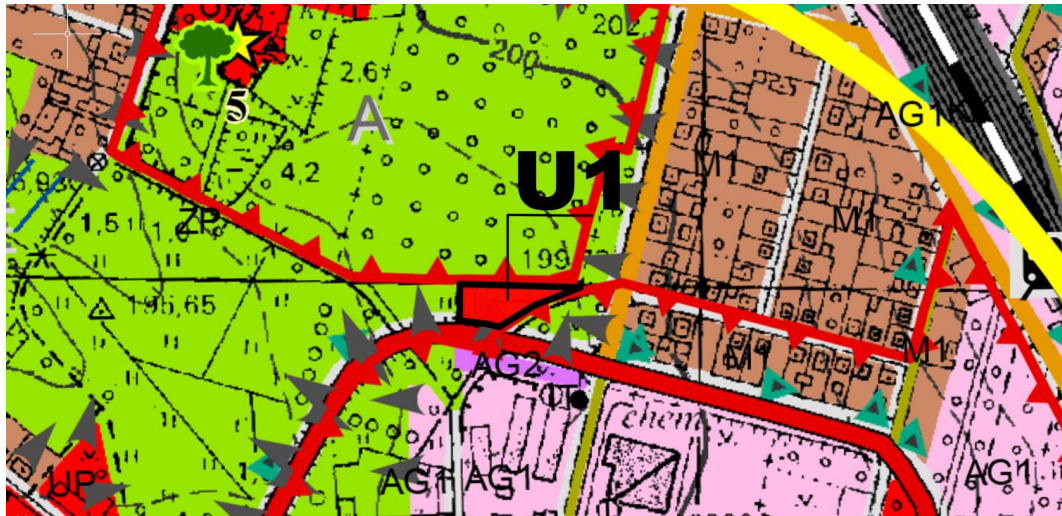
– w rejonie ul. Hetmańskiej i Czarneckiego oznaczony na rysunku studium P1



– w rejonie ul. Ceglarskiej oznaczony na rysunku studium P2

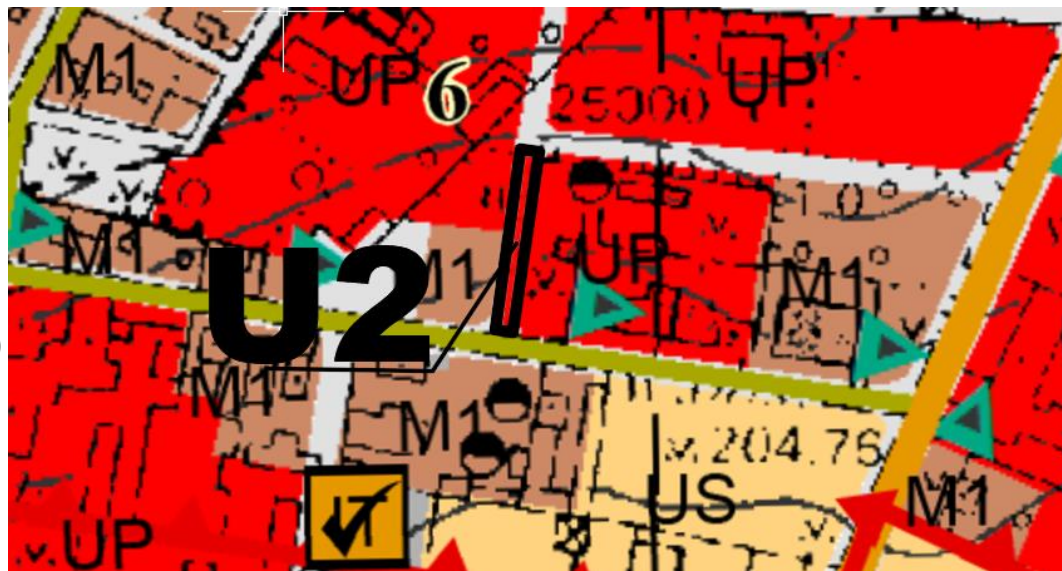


- g) tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Armii Krajowej i ul. Sportowej
– w rejonie ul. Armii Krajowej oznaczony na rysunku studium U1

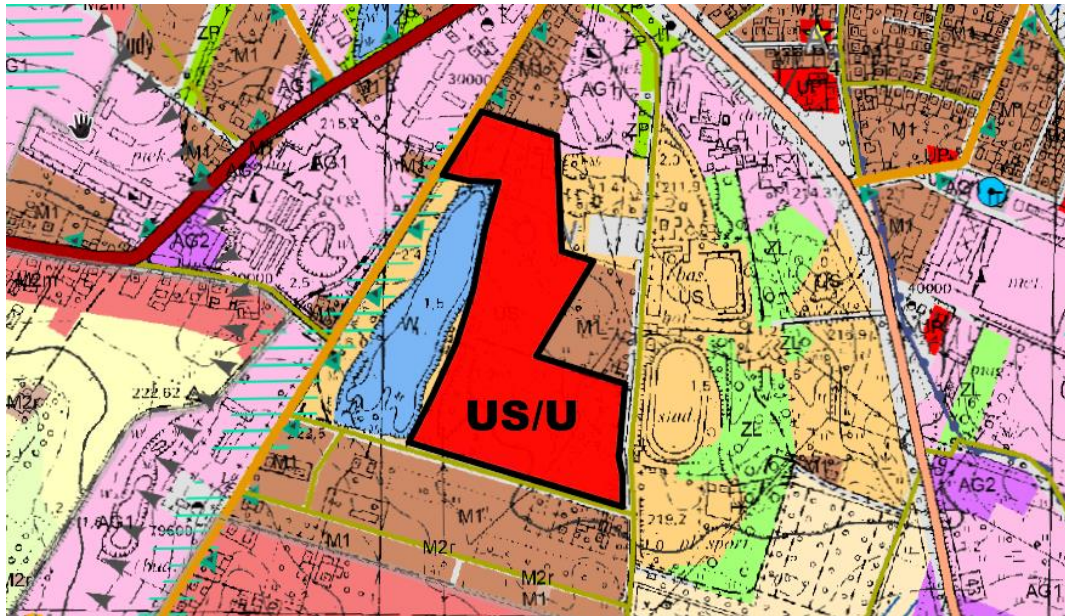


- w rejonie ul. Sportowej m. Ostrzeszów oznaczony na rysunku studium U2

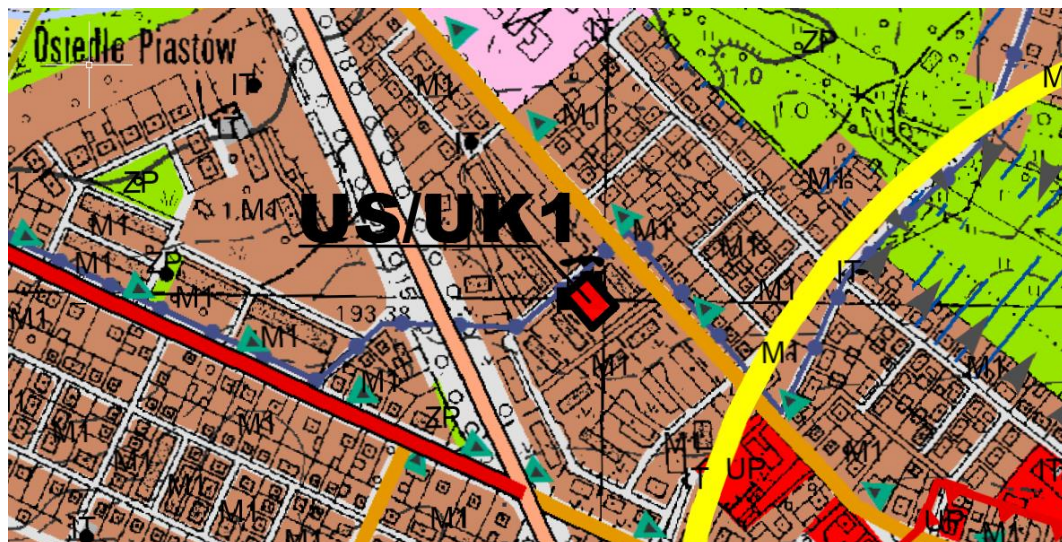
h)



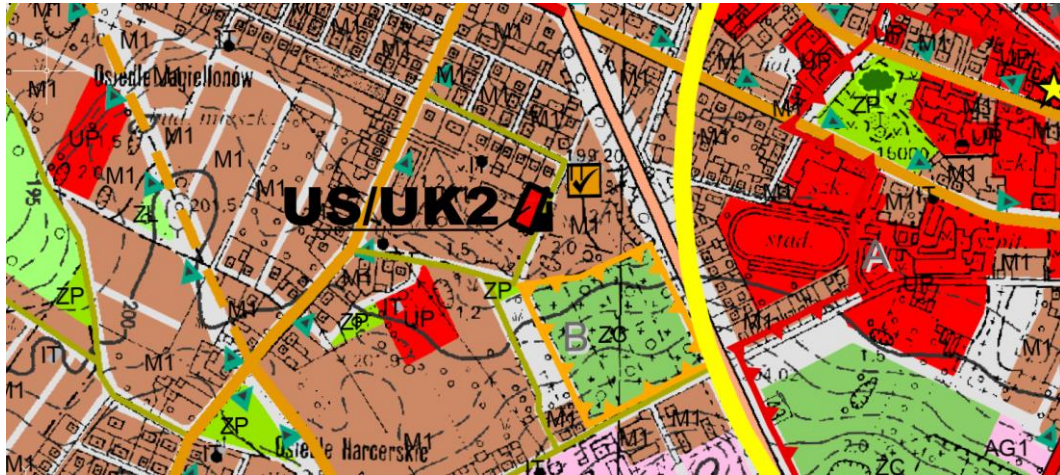
- h) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Pogodnej oznaczony na rysunku studium US/U;**



- i) tereny przeznaczone pod zabudowę sportu i rekreacji oraz usług kultury w mieście Ostrzeszów w rejonie ulic Zamkowej oraz Zielonej;**
- rejon ul. Zamkowej oznaczony na rysunku studium US/UK1

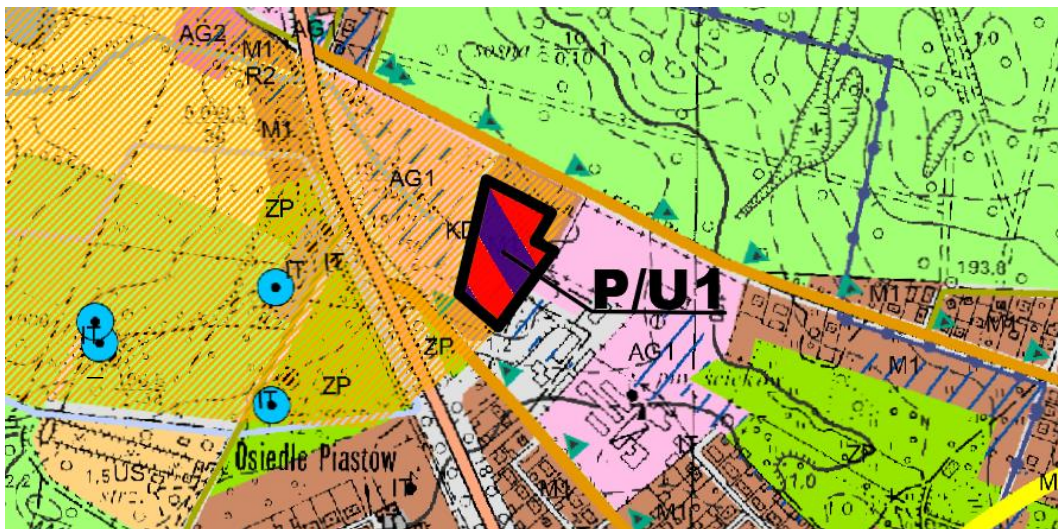


- rejon ul. Zielonej oznaczony na rysunku studium US/UK2

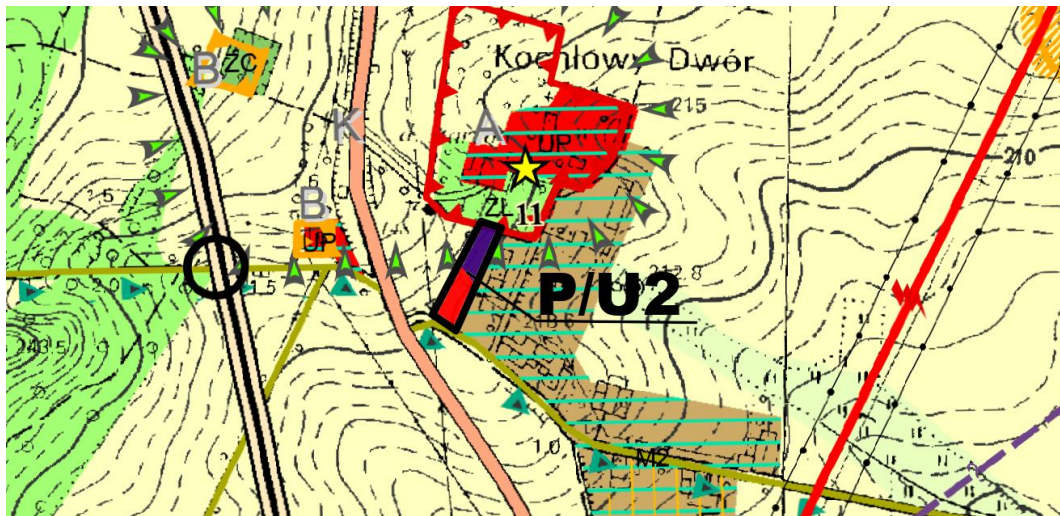


- j) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz usług w mieście Ostrzeszów w rejonie ulicy Leśnej oraz w miejscowości Kochłowy;

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

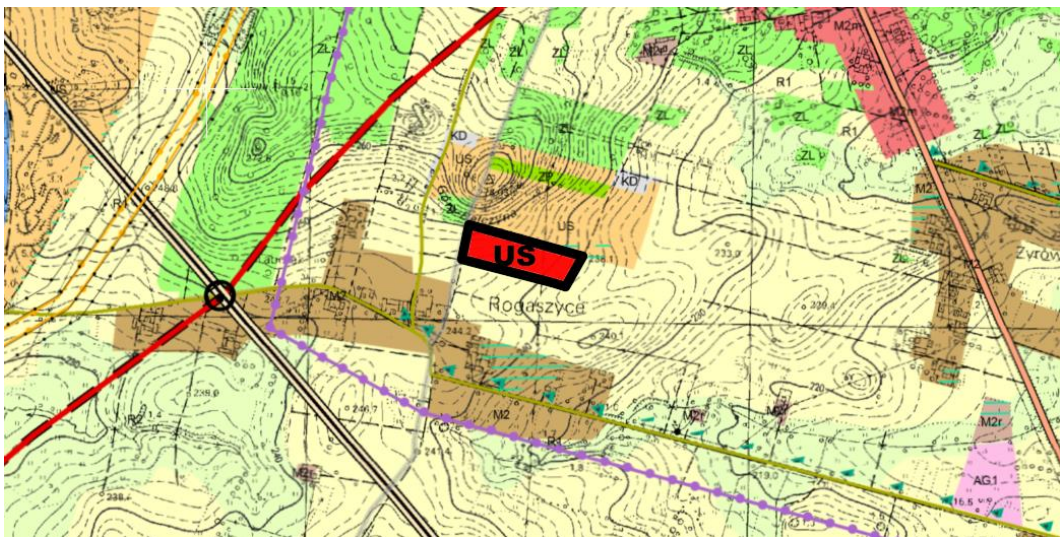


– w miejscowości Kochłowy oznaczony na rysunku studium P/U2



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

l)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12. Obszary przestrzeni publicznej.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary przestrzeni publicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nie występują na terenach objętych zmianą studium.

1.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

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

1.20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie szczegółowych zmian studium nie występują tereny zamknięte.

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

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

Nie występują na terenach objętych zmianą studium.

2. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

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

Niniejszą zmianę Studium sporządzono na podstawie uchwały nr XIV/81/2015 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów.

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

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

Celem zmiany studium jest szczegółowe wyznaczenie następujących terenów:

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

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

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

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

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

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- proponowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej z usługami będą uzupełnieniem istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej – w sąsiedztwie wszystkich terenów istniejąca i projektowana zabudowa stworzą kompleksy zwartej, atrakcyjnej dla przyszłych nabywców ofert na rynku,
- w przypadku nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej pozyskane zostaną nowe tereny, których uzbrojenie (istniejąca infrastruktura techniczna i drogowa) oraz lokalizacja przy terenach o podobnych funkcjach jest uzasadniona ekonomicznie i funkcjonalnie, a samej gminie przyniesie korzyści finansowe oraz wizerunkowe – jako gminie otwartej na rozwój lokalnych przedsiębiorców (zmiany wprowadzono na wnioski inwestorów wynikające z ich bieżących potrzeb),
- nieużywane budynki kotłowni zyskają nowe funkcje – zarówno mieszkaniowe, jak i usługowo – kulturowe, co po pierwsze pozwoli na wykorzystanie nieczynnych budynków, a po drugie

zostaną pozyskane nowe funkcje do obsługi okolicznych mieszkańców osiedli wielorodzinnych, co jest pożądane zarówno w aspekcie ekonomicznym jak i społecznym,

- w Rogaszycach planowany kompleks sportowo wypoczynkowy stworzy integralną całość z terenami o podobnej funkcji przeznaczonymi w obowiązującym studium, co w przyszłości będzie atrakcyjną alternatywą możliwości wypoczynku nie tylko dla mieszkańców gminy i miasta, ale również dla użytkowników z poza,
- dla terenu P2 określono możliwość lokalizacji źródeł odnawialnych powyżej 100kW - Zgodnie z "Polityką energetyczną Polski do 2030 roku" udział odnawialnych źródeł energii w całkowitym zużyciu w Polsce ma wzrosnąć do 15% w 2020 roku i 20% w roku 2030. Na dzień dzisiejszy należy zauważyć, iż większym popytem cieszą się farmy fotowoltaiczne ze względu na większą opłacalność i mniejszą szkodliwość dla środowiska. W ubiegłym roku w Polsce powstały elektrownie fotowoltaiczne o mocy ok. 50 MW, a ich łączny potencjał wzrósł do ponad 71 MW. Całkowity potencjał OZE w naszym kraju na koniec 2015 roku wyniósł niemal 7 GW, co jest zasługą głównie inwestycji w sektorze wiatrowym. Według Urzędu Regulacji Energetyki, w ubiegłym roku potencjał odnawialnych źródeł energii w Polsce wzrósł o 941,4 MW – do poziomu 6,97 GW. W 2014 r. potencjał OZE zwiększył się o 517,9 MW, rok wcześniej o 1094,6 MW, a w roku 2012 – o 1334 MW. Dodatkowo atrakcyjne jest również dofinansowanie tego typu inwestycji - narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW), dysponujący budżetem 400 mln (dofinansowanie 30%), a za pośrednictwem banków można uzyskać niskooprocentowane kredyty (1%) na okres 15 lat tak, aby wraz z dotacją można było sfinansować nawet 100% instalacji fotowoltaicznych (dla prosumentów górna granica kosztów kwalifikowanych to 100 tys. zł). Budowa i funkcjonowanie farmy fotowoltaicznej nie tylko nie ma negatywnego wpływu na otoczenie np. nie generuje hałasu, nie stanowi dominanty w krajobrazie, ale dzięki produkcji czystej energii przyczynia się do ograniczenia zanieczyszczeń środowiska. Oprócz korzyści środowiskowych taka inwestycja może przynieść korzyści gminie oraz jej mieszkańcom np. może farmę można wybudować na gruntach rolnych/nieużytkach który nie nadaje się do wykorzystania w rolnictwie i nie stanowi dla gminy żadnej wartości. Dzięki temu gmina będzie czerpać korzyści w postaci podatków gruntowych od terenów, które nie miałyby szans na zagospodarowanie w inny sposób. Na dodatkowe korzyści mogą liczyć właściciele gruntów, którzy teren wynajmą lub podpiszą umowy na służebność.
- przyjęto również stanowisko mieszkańców wsi Kotowskie i Jesiony, którzy wnioskują o zakaz hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych. Biorąc pod uwagę, iż ww. hodowla ma duży wpływ na środowisko przyrodnicze (m.inn. odpady zagrażające wodom gruntowym, uciekające zwierzęta są zagrożeniem są dla rodzimej fauny, groźba chorób) i uciążliwości dla najbliższego sąsiedztwa (głównie ze względu na zapachy i hałas – obniżenie wartości sąsiadujących nieruchomości), która spowoduje pogorszenie jakości życia mieszkańców – podjęto działania przychylające się do stanowiska mieszkańców tych dwóch wsi. Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową (art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1991 r. o samorządzie gminnym), a zatem organy gminy mają obowiązek działania w interesie mieszkańców.

Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst ujednolicony. Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH

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