



MIASTO I GMINA OSTRZESZÓW

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

Pracownia Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT

WROCLAW, 2025



Pracownia Planowania Przestrzennego

3P PROJEKT PAWEŁ PACH

siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7

tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl

NIP 882-179-00-36. REGON 021826376

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY OSTRZESZÓW

Opracowanie:

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

3P PROJEKT Paweł Pach

w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT:

dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:

dr inż. Piotr Kryczka

dr inż. Adrian Porada

mgr inż. Piotr Łuszczek

mgr inż. Klaudia Pupin

inż. Julia Moskała

inż. Marta Szelągowska



I. SPIS TREŚCI

I.	SPIS TREŚCI	3
II.	WPROWADZENIE	5
III.	PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	6
1.	Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych	6
2.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodziną (SJ)	7
3.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR)	7
4.	Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP)	8
5.	Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)	9
6.	Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI)	10
7.	Strefy górnictwa (SG)	10
8.	Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych	10
IV.	OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 11	
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	11
2.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	13
3.	Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową	18
4.	Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	18
V.	ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH	20
VI.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	21
VII.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	26
VIII.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	28
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	28
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	28
3.	Znajdujące się na obszarze gminy:	29
a)	formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	29



b)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	29
c)	obszary gruntów zmeliorowanych	29
d)	tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	30
e)	strefy ochronne ujęć wody.....	30
f)	obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	30
g)	tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 30	
h)	obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	31
i)	zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	31
j)	obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	31
k)	tereny zamknięte i ich strefy ochronne	31
l)	obszary ograniczonego użytkowania.....	32
m)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	32
n)	obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	32
o)	obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	32
p)	grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	32
q)	zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	32
r)	obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	33
4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	33
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	34
6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	35
IX.	PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ	37



II. WPROWADZENIE

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca). Ustawa zmieniająca wprowadziła istotną zmianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Od dnia utraty mocy studium, poza wyjątkami wskazanymi w ustawie zmieniającej, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia (w zakresie wskazanym w ustawie) należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej, do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny miasta i gminy Ostrzeszów jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla gminy wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Normatywna część Planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów to ustalenie podziału miasta na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów wskazano ponadto:

- granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalenie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy,
- obszar zabudowy śródmiejskiej, gdzie możliwe będzie zastosowanie przepisów odrębnych określających wymogi dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Opracowanie przedmiotowego Planu ogólnego rozpoczęto na podstawie uchwały Nr LXXI/686/2024 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 25 kwietnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu



ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów. Projekt planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Część graficzną uzasadnienia do Planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów stanowi załącznik graficzny w skali 1:10 000.

III. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów. Działanie to ma na celu uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego zarządzania przestrzenią z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów brano pod uwagę:

- istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b,
- ustalenia dotyczące przeznaczeń w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszar administracyjny miasta Ostrzeszów oraz nieliczne obszary w części wiejskiej gminy),
- ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów,
- zasięg wyznaczonych zgodnie z przyjętą w rozporządzeniu metodologią obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- propozycję rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych



(profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wskazuje się, że w profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy określony w katalogu stref planistycznych obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń na etap sporządzania planów miejscowych lub decyzji administracyjnych. Nie przesądza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Należy również zauważyć, że ustalone dla poszczególnych stref maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą.

2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodziną (SJ)

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ objęto w planie ogólnym obszary:

- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną;
- przeznaczone w planach miejscowych pod takie funkcje;
- znajdujące się na obszarach uzupełnienia zabudowy;
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta Ostrzeszowa i poszczególnych miejscowości.

Część stref SJ, szczególnie na terenach wiejskich gminy obejmuje tereny zabudowy dawnych lub wciąż funkcjonujących gospodarstw rolnych, co jest uzasadnione trendem odchodzenia części mieszkańców od działalności rolniczej i chęcią umożliwienia im realizacji inwestycji pozarolniczych, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i strefy produkcji rolniczej (SR)

Strefami związanymi z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej na potrzeby zamieszkania i prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych (SZ) objęto istniejące gospodarstwa rolne, a także tereny, które na mocy obowiązujących planów miejscowych posiadają takie przeznaczenie. Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług został dopuszczony w zakresie wszystkich stref planistycznych SZ. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie prowadzenia w gospodarstwach rolnych działalności usługowej wykraczającej poza działalność rolniczą.



Strefami planistycznymi SR objęto:

- istniejące strefy aktywności gospodarczej o profilu rolniczym w prawie każdym z obrębów wiejskich, w szczególności w obrębach: Szklarka Myślniewska i Jesiona,
- zaplecza stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową na obszarach wiejskich (strefy planistyczne SJ i SZ) - douczenie ekstensywnych form zagospodarowania tych stref ma na celu dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych oraz umożliwienie zmiany sposobu użytkowania terenów niezagospodarowanych na cele sadów i ogrodów.
- zbiorniki wód śródlądowych o funkcjach hodowlanych - dalszy rozwój akwakultury i obsługi rybactwa możliwy jest wyłącznie w strefach związanych właśnie z zabudową zagrodową lub produkcją rolniczą.

4. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego(SH) i strefy gospodarcze (SP)

Strefy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie usług (w tym usług handlu wielkopowierzchniowego), składowania i magazynowania oraz produkcji wyznaczano w planie ogólnym w oparciu już istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia już obowiązujących dokumentów planistycznych.

Strefy usługowe (SU) obejmują głównie:

- zespoły usług publicznych związane z obiektami infrastruktury społecznej (szkoły, domy ludowe, domy kultury, biblioteki publiczne, centra kultury, przychodnie, budynki administracyjne itp.)
- tereny usług komercyjnych (m.in. w zakresie handlu, gastronomii, sportu),
- kościoły, w tym historyczne o wysokich walorach kulturowych,
- rezerwy terenowe przeznaczone na tę funkcję w obowiązującym planie miejscowym dla miasta Ostrzeszów.

Strefy gospodarcze (SP) obejmują głównie:

- istniejące strefy aktywności gospodarczej w mieście Ostrzeszów oraz rezerwy terenowe pod ich dalszy rozwój,
- istniejące strefy aktywności gospodarczej w obrębach: Zajączki, Szklarka Myślniewska i Jesiona,
- rezerwy terenowe pod nowe strefy aktywności gospodarczej w obrębach Kozły i Rojów, stanowiące nowy potencjał inwestycyjno-budowlany po realizacji planowanej drogi ekspresowej S11.



Ponadto przyczyną wyznaczenie części stref usługowych (SU) i gospodarczych (SP) było rezultatem pozytywnego rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych w tym zakresie do planu ogólnego w odniesieniu do występujących na obszarze gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono dla:

- zespołu zabudowy usługowo-handlowej pomiędzy drogą krajową nr 11 (Al. Wojska Polskiego), ul. Zamkową i ul. Leśną - m. in. „Park handlowy Plaza”,
- centrum handlowego „Galeria Borek” przy ul. Armii Krajowej i placu Borek
- rezerw terenowych przy drodze krajowej nr 11 (Al. Wojska Polskiego) w sąsiedztwie ul. Granicznej i Wierzbowej oraz ul. Przemysłowej.

5. Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto obszary istniejących i planowanych zespołów zieleni, które mają potencjał rekreacyjny: parki, skwery, place zabaw, ogrody działkowe. Objęcie ich strefą SN ma na celu zachowania ich w obecnej funkcji z możliwością wzbogacenia o funkcje towarzyszące (m.in. wybrane usługi nieuciążliwe) zwiększające ich atrakcyjność, nie zagrażając ich podstawowej funkcji. W granicach administracyjnych miasta Ostrzeszów tereny to zostały ustalone w obowiązującym planie miejscowym. W części wiejskiej gminy ww. strefami objętego także miejsca cechujące się wysokimi walorami krajobrazowymi i rekreacyjnymi, np. wzniesienie Bałczyna, sąsiedztwo kościoła pw. św. Wojciecha

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów:

- istniejących cmentarzy czynnych, co ma na celu zapewnienie kontynuacji tej funkcji,
- istniejących cmentarzy zamkniętych, w celu zachowania ich wartości historycznych.

Strefy otwarte (SO) objęły większość obszarów niezabudowanych w gminie Ostrzeszów, zarówno wykorzystywanych na cele rolnicze, jak i pełniące funkcje typowo przyrodnicze tereny zieleni naturalnej (lasy, łąki, zadrzewienia śródpolne, zbiorniki i ciek wodne). Dodatkowy profil funkcjonalny w postaci terenów elektrowni słonecznej został dodany tylko w przypadku, gdy do planu ogólnego wpłynął wniosek o przedmiotową funkcję, a jego ustalenie nie kolidowało z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz z już istniejącymi i planowanymi funkcjami mieszkaniowymi. Strefy otwarte nie zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany z możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych, terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni wodnej i terenów biogazowni, ponieważ nie wynikało to z wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego oraz aktualnego zapotrzebowania gminy na realizację takich przedsięwzięć.



6. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI)

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla:

- istniejącego przebiegu drogi krajowej nr 11,
- planowanej drogi ekspresowej S11 - obwodnicy miasta Ostrzeszów,
- istniejącej drogi wojewódzkiej nr 449,
- istniejących i planowanych w planach miejscowych dróg o klasie drogi zbiorczej i klasach wyższych – ul. Łąkowa i cz. ul. Przemysłowej,
- linii kolejowej nr 272 (Kluczbork – Poznań Główny).

Wyznaczone strefy komunikacyjne pozwolą na zarezerwowanie miejsca pod realizację najistotniejszych ciągów komunikacyjnych, nie dopuszczając realizacji innych przeznaczeń, co przyczyni się do ułatwienia procesu inwestycyjnego.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla strategicznie ważnych istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej oraz dla istotnych istniejących i planowanych ciągów komunikacji kołowej. Ma to na celu zapewnienie rezerwy terenowej pod funkcjonowanie istniejących oraz realizację nowych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg.

7. Strefy górnictwa (SG)

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono dla kopalni eksploatujących złoża piasków i żwirów na terenie obrębu Rogaszyce oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej na terenie obrębu Rojów. Złoża te są objęte w części obszarami i terenami górnictwami, a działalność prowadzona jest na podstawie uzyskanych koncesji.

8. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych

Tereny istniejących ogrodów działkowych w Ostrzeszowie zostały objęte w planie ogólnym strefą zieleni i rekreacji (SN), która sankcjonuje istniejący sposób zagospodarowania tych terenów, a także pozwoli na utrzymanie tego przeznaczenia w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rodzinne ogrody działkowe są pożądaną formą zagospodarowania zwiększającą bioróżnorodność i pojemność retencyjną.



IV. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami).

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest obowiązkowym elementem sporządzania planu ogólnego i dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2044 r.) – dane prognozy demograficznej GUS¹,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2014 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2004 r.) – dane statystyczne GUS,
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS.

Na podstawie ww. danych obliczono minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zapewniającą poprawę standardów zamieszkania dla obecnych i nowych mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

¹ Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności na lata 2023-2060 [dostęp: 15.03.2025]



M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Wynik obliczenia ZAP wyraża się w liczbie mieszkańców.

Punktem wyjścia do obliczenia ZAP jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców w perspektywie 20 lat. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 2023 r.) wskazuje, że liczba ludności miasta i gminy Ostrzeszów spadnie z poziomu 23 600 w 2024 r. do poziomu 23 019 mieszkańców w 2044 r. (o 581 osób).

$$M_{20} = 23019 \text{ os.} + 5\% = 24170 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 804351 \text{ m}^2 \text{ zgodnie z danymi GUS na 2024 r.}$$

Wartość P_{20} zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się w jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Ostrzeszów skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_0 = 33,6 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2024 r. (najnowsze dane),

$P_{-10} = 28,4 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 34,1 - 2 \times 28,8 = 44,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

zatem

$$ZAP = 24170 \text{ os.} - \frac{804351 \text{ m}^2}{44,7 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 6176 \text{ os.}$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Ostrzeszów wynosi 6 176 os.

Zgodnie z art. 13d. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie



może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Powyższy wynik ZAP powinien być uwzględniony w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów poprzez zapewnienie od 4 323 do 8 028 nowych miejsc w mieszkaniach, co przekłada się na potrzebę zaplanowania 358 852 m² nowej powierzchni użytkowej mieszkań (8 028 osób x 44,7 m²/os). Przy wyznaczaniu stref planistycznych z terenami mieszkaniowymi, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Istotnym krokiem sporządzenia planu ogólnego jest obliczenie chłonności wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz luk w zabudowie w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ.

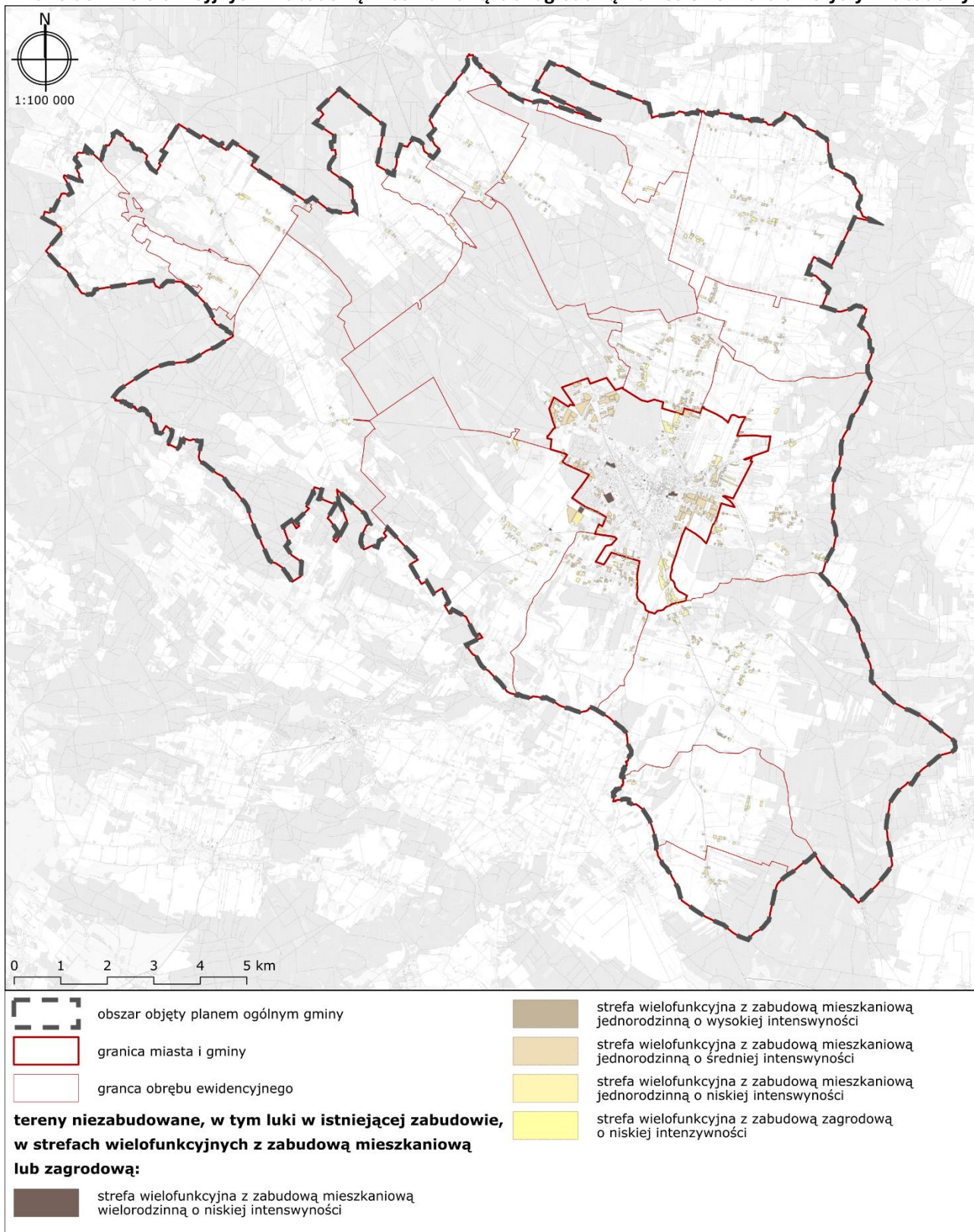
Celem tego działania jest określenie w jakim stopniu tereny te są w stanie zapewnić miejsca zamieszkania dla mieszkańców, których liczba została wyznaczona w ramach obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

Tabela 1 Powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach obowiązujących planów miejscowych i OUZ

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach obowiązujących planach miejscowych [ha]	Powierzchnia luk w zabudowie w ramach OUZ [ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]
SW o niskiej intensywności	7,0106	0,0000	7,0106
SJ o wysokiej intensywności zabudowy na niewielkich działkach (do 600 m²)	0,6540	1,1265	1,7805
SJ o średniej intensywności zabudowy na średnich działkach (600 m² -2000 m²)	89,6874	74,9081	164,5955
SJ o niskiej intensywności zabudowy na dużych działkach (powyżej 2000 m²)	29,1004	58,8847	87,9851
SZ o niskiej intensywności	0,8774	0,5552	1,4326
	127,3298	135,4745	262,8043



Rysunek 1 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy





Stosownie do znowelizowanego 22 listopada 2024 r. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W oparciu o powyższe przepisy przeprowadzono analizę chłonności obszarów już zabudowanych i na podstawie wyników tych analiz stosując zasadę analogii określono chłonność obszarów o podobnych ustaleniach. Do analiz chłonności wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Ostrzeszowie aktualną na dzień 24 lipca 2024 r. (Licencja nr GG.6472.1373.2024_318_P). Wykorzystując metodę próbkowania geostatystycznego, wybrano 10 terenów w gminie Ostrzeszów, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi. Tereny te charakteryzują się jednorodnością pod względem typu zabudowy oraz kubatury i stanowią reprezentację skali urbanistycznej, charakterystycznej dla obszarów miejskich, podmiejskich lub wiejskich gminy Ostrzeszów. Na ich podstawie oszacowano wartości nadziemne intensywności zabudowy. Wyniki tych analiz posłużyły jako podstawa metodologiczna dalszego oszacowania chłonności dla analogicznych terenów niezabudowanych. Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej.

Chłonność terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Ostrzeszowie została oszacowana dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, trzech rodzajów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Przy szacowaniu chłonności terenów niezabudowanych uwzględniono dodatkowe wskaźniki:

- proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, rozumianą jako udział funkcji mieszkaniowej w strefie planistycznej, uwzględniający docelowe występowanie także innych funkcji niż mieszkaniowa w zagospodarowaniu terenu (np. komunikacyjnej, usługowej, zieleni i rekreacji);
- udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, uwzględniający docelowe występowanie innych niż mieszkaniowe lokale w realizowanych budynkach (np. wbudowane lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, lokale użytkowe możliwe do wydzielenia w budynkach mieszkalnych



jednorodzinnych, garaże i budynki gospodarcze realizowane w formie budynków wolnostojących lub wbudowanej w budynki mieszkalne);

- udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy, odliczający nieużytkowe części budynku (np. ściany zewnętrzne i konstrukcyjne, klatki schodowe i szyby windowe, powierzchnie pomocnicze w poddaszach użytkowych), które nie są uwzględniane przy wyliczaniu powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (44,7 m²/os).

Wartości ww. wskaźników przyjęto na wskazanych w poniższej tabeli poziomach, zróżnicowanych w zależności od strefy planistycznej z określoną charakterystyką zabudowy.

Tabela 2 Wskaźniki służące obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej w terenie wyznaczonym w planie miejscowym	Udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – (P ₂₀)
SW o niskiej intensywności	1,1	0,7	0,75	0,7	44,7 m ² /os.
SJ o wysokiej intensywności zabudowy na niewielkich działkach (do 600 m ²)	0,4	0,8	0,8	0,75	
SJ o średniej intensywności zabudowy na średnich działkach (600 m ² -2000 m ²)	0,2	0,8	0,7	0,75	
SJ o niskiej intensywności zabudowy na dużych działkach (powyżej 2000 m ²)	0,1	0,9	0,7	0,75	
SZ o niskiej intensywności	0,1	0,9	0,5	0,75	

W oparciu o powyższe wskaźniki ustalono chłonność poszczególnych rodzajów terenów niezabudowanych, dla których na podstawie planów miejscowych lub OUZ wskazano możliwość wyznaczenia stref dopuszczających profil funkcjonalny z zabudową mieszkaniową.

**Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy**

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Chłonność terenów [l. mieszk.]
SW o niskiej intensywności	91,88	7,0106	644
SJ o wysokiej intensywności zabudowy na niewielkich działkach (do 600 m2)	43,54	1,7805	78
SJ o średniej intensywności zabudowy na średnich działkach (600 m2 -2000 m2)	19,09	164,5955	3142
SJ o niskiej intensywności zabudowy na dużych działkach (powyżej 2000 m2)	10,74	87,9851	945
SZ o niskiej intensywności	7,67	1,4326	11
Razem:			4820

Przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy.

W procesie analizy chłonności uwzględniono wszystkie uwarunkowania mogące mieć wpływ na docelowy sposób zagospodarowania terenu, tym samym jego chłonność. Na tej podstawie zidentyfikowano tereny, które będą potencjalnym miejscem lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznaczonych w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową może podlegać około 262,80 ha terenów, które stanowiąc będą miejsce zamieszkania dla ok. 4820 mieszkańców. W skład tego areal wchodzi około:

- 127,33 ha terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w planach miejscowych (lecz jeszcze niezabudowanych),
- 135,47 ha luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnień zabudowy.

Chłonność ww. obszarów obliczono biorąc pod uwagę przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki określone w planach miejscowych, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.



3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową

W celu weryfikacji w jakim stopniu wyznaczone obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pokrywają zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) zestawiono chłonność ww. obszarów z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) wynoszącą 6 176 osób oraz maksymalną wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP) wynoszącą 8 028 osób.

Wyliczona dla gminy Ostrzeszów chłonność obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pozwala na zapewnienie miejsc w lokalach mieszkalnych dla ok. 4820 mieszkańców, co stanowi ok. 78% zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Pozwala na wyznaczenie dla 3208 nowych mieszkańców (52% ZAP) stref planistycznych z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami.

4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

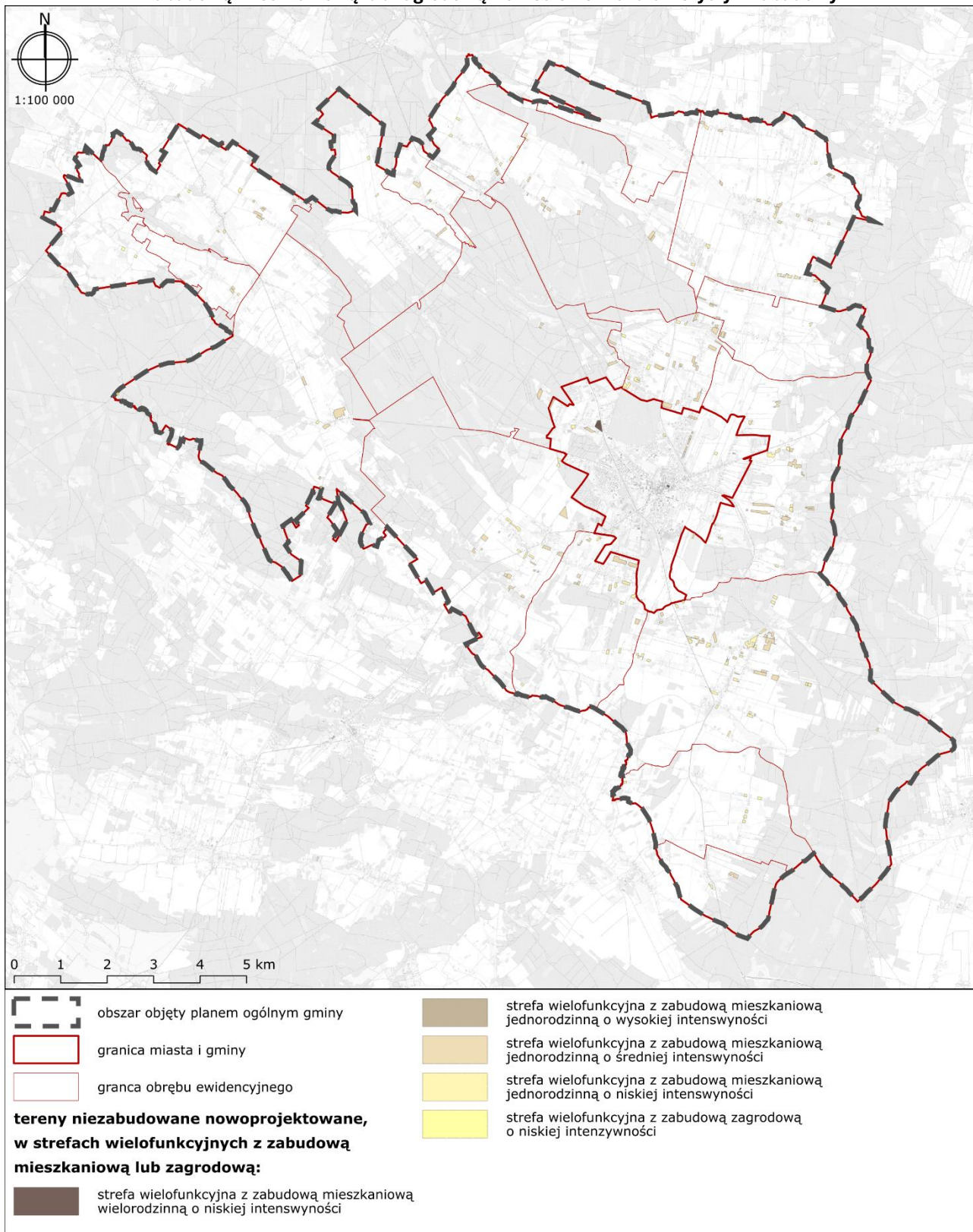
Z uwagi na fakt, że chłonności terenów niezabudowanych pokrywa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 78% w planie ogólnym wyznaczono nowe strefy z zabudową mieszkaniową o powierzchniach wskazanych w poniższej tabeli.

Tabela 4 Chłonność terenów niezabudowanych nowoprojektowanych, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Powierzchnia [ha]	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Chłonność [l. mieszkańców]
SW o niskiej intensywności	2,3827	91,88	219
SJ o wysokiej intensywności zabudowy na niewielkich działkach (do 600 m ²)	0,0000	43,54	0
SJ o średniej intensywności zabudowy na średnich działkach (600 m ² -2000m ²)	87,0592	19,09	1662
SJ o niskiej intensywności zabudowy na dużych działkach (powyżej 2000m ²)	43,1159	10,74	463
SZ o niskiej intensywności	3,0927	7,67	24
		Razem:	2368



Rysunek 2 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych nowoprojektowanych, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy





Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy PZP suma chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach obowiązujących planów miejscowych i OUZ wynosi 4820 os. Chłonność terenów niezabudowanych nowoprojektowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wynosi 2368 os.

$$4820\text{os.} + 2368\text{os.} = 7188\text{ os.} \sim 116,4\% \text{ ZAP}$$

Wyznaczone strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową uwzględniające chłonność terenów niezabudowanych (wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, OUZ oraz nowoprojektowanych) pokrywają zapotrzebowanie na zabudowę w 116,4%. **Tym samym w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów powyższy warunek został spełniony.**

V. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13e), w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych następujące parametry:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy;
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref: infrastruktury, cmentarzy, zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; w zakresie pozostałych parametrów urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczone, ale nie wymagane. Przyjęto, że zasadność ustalenia tych parametrów będzie każdorazowo weryfikowana na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o aktualne potrzeby, interes publiczny i pozostałe uwarunkowania.

Dla stref: górnictwa, otwartej i komunikacyjnej nie ma wymogu ustalenia żadnych z omawianych wskaźników.



Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie planu ogólnego ustalono w minimalnym, wymaganym przez przepisy zakresie.

Przy ustalaniu w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów wskazanych wyżej parametrów, pod uwagę brane były:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na obszarach, które posiadają obowiązujące plany miejscowe i dla których w ustaleniach planu wskazano wskaźniki i parametry wchodzące w skład standardów urbanistycznych);
- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych.
- parametry i wskaźniki określone w dokumentach planistycznych, studiach i analizach dot. polityki przestrzennej gminy Ostrzeszów (w tym ustalenia SUIKZP);
- wytyczne określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów.
- wnioski instytucji i organów oraz wnioski osób prywatnych.
- kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

Wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) przynajmniej na poziomie określonym w Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Rozporządzenie to dopuszcza obniżenie wymaganego udziału PBC w strefie, na terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają ten wskaźnik na poziomie niższym niż wymagany. Zasadę tę zastosowano jedynie na obszarach, dla których konieczność ta wynika z lokalnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Tego typu obszarem w Ostrzeszowie był obszar staromiejski.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na podstawie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy miasta i gminy Ostrzeszów wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 ww. ustawy, stanowią jeden z kluczowych warunków koniecznych do spełnienia przy ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na terenach niezabudowanych oraz budowy



nowych obiektów budowlanych na terenach już zagospodarowanych i częściowo zabudowanych. Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy:

- skutkuje koncentracją zabudowy i zapobiega jej niekontrolowanemu rozlewaniu,
- zwiększa szansę na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- chroni obszary cenne przyrodniczo oraz kulturowo.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ, określenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wymaga uprzedniego określenia zgrupowań budynków spełniających określone w tym, rozporządzeniu kryteria. Jednym z kluczowych kryteriów jest selekcja budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, ustalona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864). W przypadku braku opisu funkcji budynków zgodnie z ww. rozporządzeniem konieczne jest uwzględnienie:

- kodowania określonego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, zatwierdzonej przez Główny Urząd Statystyczny,
- oznaczeń wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2028).

Łącznie w gminie i jej najbliższym sąsiedztwie wyselekcjonowano 10 180 budynków spełniających kryteria ww. rozporządzenia, które stanowiły podstawę do generowania zgrupowań budynków i wyjściowego zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy na zasadach określonych w ust. §1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z §1 ust. 4 przywołanego rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. W Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów OUZ ograniczono w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszary uzupełnienia zabudowy służą przede wszystkim możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, ich ustalanie nie jest potrzebne na obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe). Ograniczenia w tym zakresie dotyczyły:

- miasta Ostrzeszów w jego granicach administracyjnych,



- niewielkiego obszaru zlokalizowanego przy ul. Czereśniowej w południowo-wschodniej części obrębu Myje.

Jednocześnie zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (*P_p*):

$$P_p = 25\% * (19\,785\,997,31\,m^2 - 9\,595\,928,35\,m^2) = 2\,547\,517,24\,m^2 \sim 254,75\,ha$$

OUZ powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania gminy Ostrzeszów, o których mowa w rozdziale VI, a także następujące założenia:

- zabezpieczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy na realizację nowych obiektów budowlanych w ramach istniejącej zabudowy, tj. rozszerzenia możliwości wynikających z art. 61 ust 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszczających poza obszarem uzupełnienia zabudowy wyłącznie odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych, a także zmianę zagospodarowania terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego – objęcie istniejącego zagospodarowania obszarem uzupełnienia zabudowy pozwoli na realizację także nowych obiektów budowlanych dopełniających istniejącą zabudowę;
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy w oparciu o decyzje administracyjne w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- maksymalne wykorzystanie dopuszczonej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.



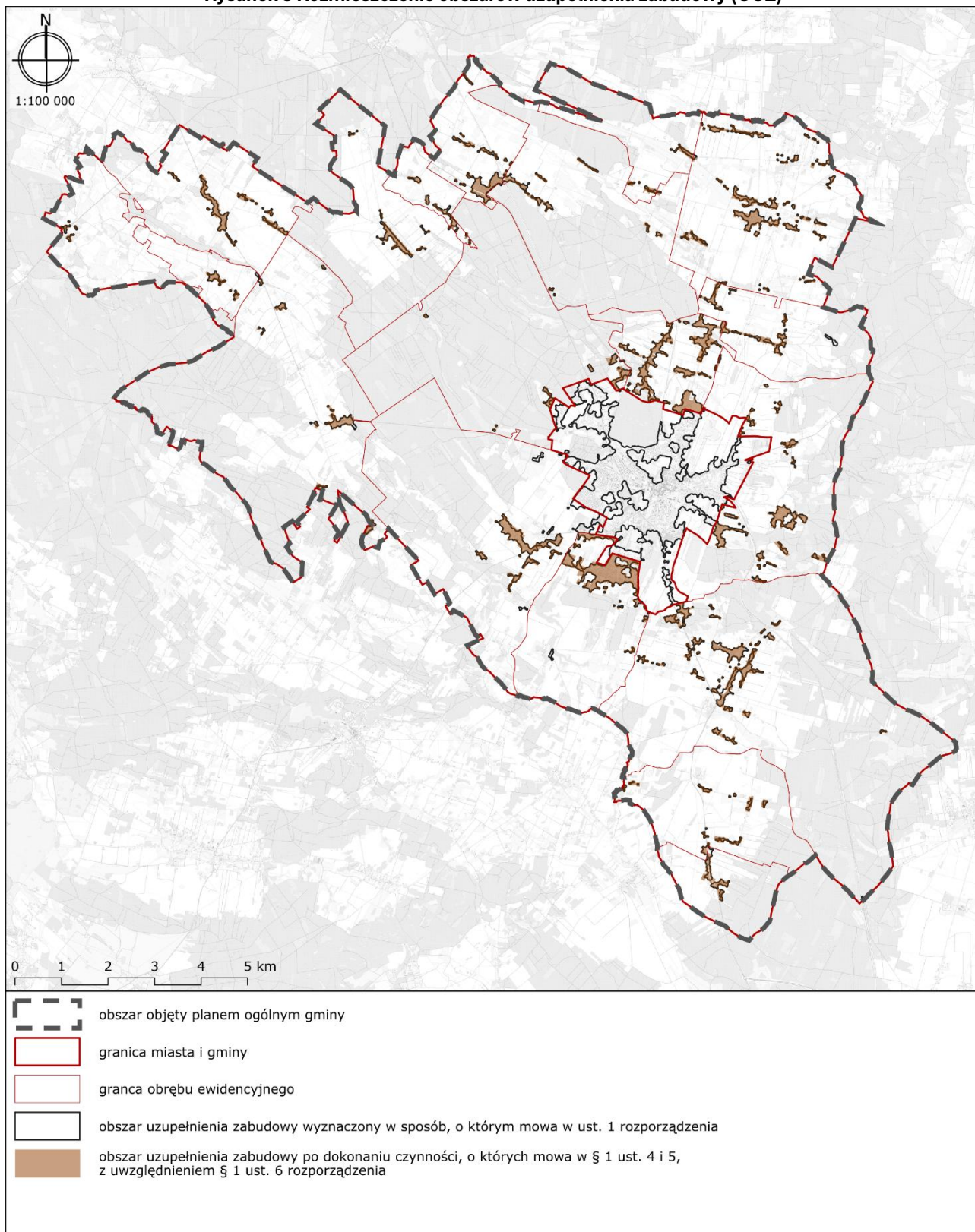
Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w mieście i gminie Ostrzeszów wyniosło 243,55 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości $P_p = 254,75$ ha.

Ponadto na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Z uwagi na występowanie użytków rolnych klas I–III wyłącznie na niewielkich fragmentach otwartej przestrzeni rolniczej w południowej części gminy Ostrzeszów (obręby Rogaszyce, Kochłowy i Turze) wpływ ww. ograniczeń rozszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy na tych użytkach był marginalny.



Rysunek 3 Rozmieszczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)





VII. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

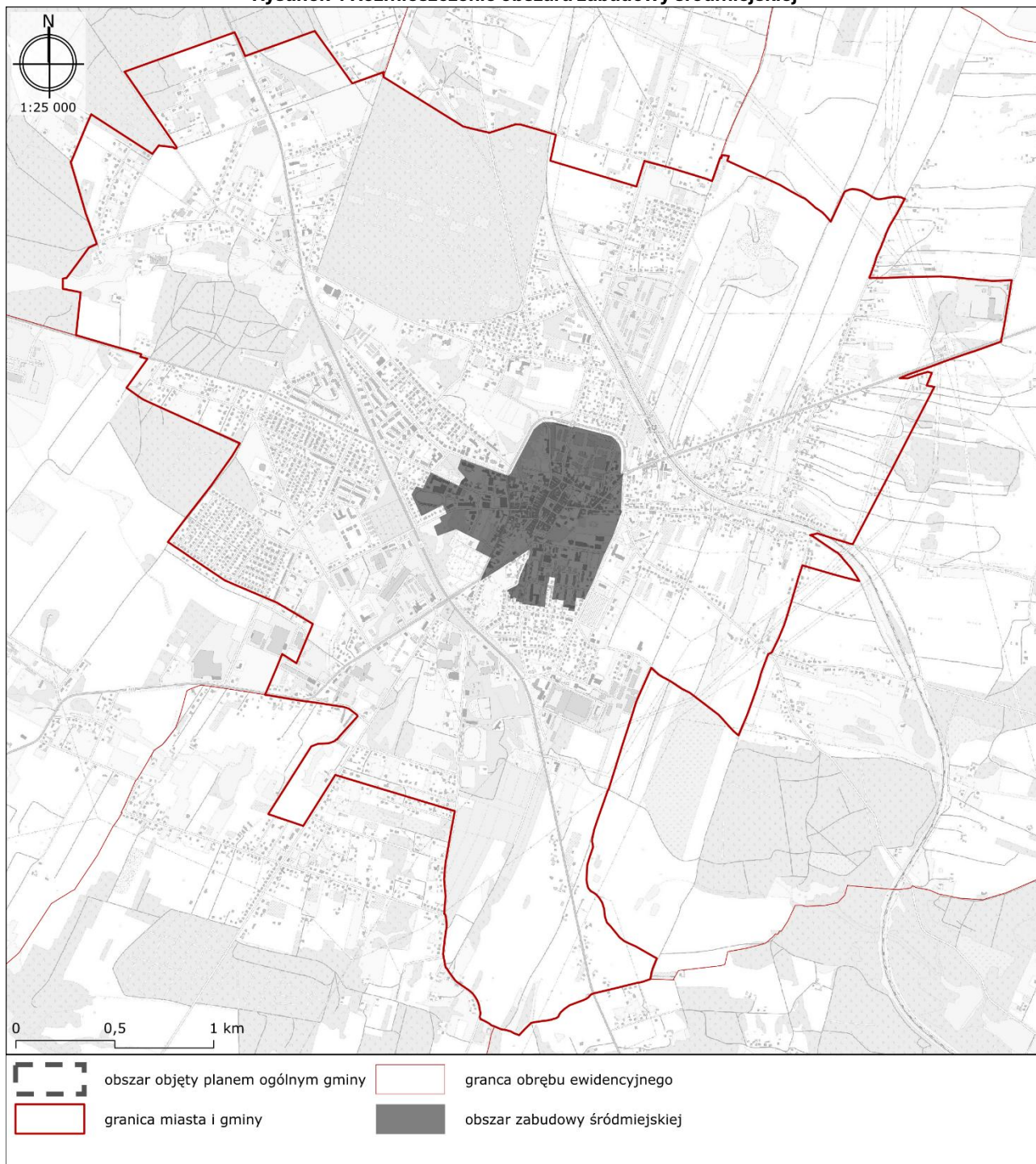
Zgodnie z definicją obszary zabudowy śródmiejskiej stanowią obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie ogólnym wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest dopuszczalne. Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość zastosowania przepisów w zakresie mniej restrykcyjnych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przestaniania, czasu nastonecznienia). Położenie terenu w wyznaczonym w planie ogólnym obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia także zmniejszenie w planie miejscowym do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie obszary zabudowy śródmiejskiej w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów uzasadnione jest potrzebą możliwości zachowania dodatkowych dopuszczeń, wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, przy realizacji budynków w centrum miasta Ostrzeszów.

W planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej było zasadne w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz jego najbliższym sąsiedztwie, cechującym się wysoką intensywnością zabudowy mieszkaniowej oraz występowaniem usług w ramach struktur mieszkaniowo-usługowych.



Rysunek 4 Rozmieszczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej





VIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

Zgodnie z art. 13b Ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Wyżej wymieniony punkt wejdzie w życie z dniem 01.07.2026 r., a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Ostrzeszów nie dysponuje taką strategią, zatem ze względu na jej brak, nie uwzględnia się ustaleń polityki przestrzennej gminy zawartej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania”, przyjętego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz.4021)

Na obszarze gminy Ostrzeszów lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie w ww. dokumencie zostały wskazane inwestycje celu publicznego będące zadaniami samorządu województwa:

- w zakresie komunikacji drogowej: Budowa drogi S11 Ostrów Wielkopolski – Kępno - inwestycję uwzględniono poprzez wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) przewidzianej jako rezerwę pod realizację inwestycji,
- w zakresie komunikacji kolejowej: Realizacja Kolei Dużych Prędkości (KDP) na odcinku Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław - inwestycję uwzględniono poprzez wyznaczenie na planowanej trasie przebiegu KDP w większości strefy otwartej SO i niewprowadzanie projektowanych stref funkcjonalnych umożliwiających realizację tam nowej zabudowy.

Sporządzony plan ogólny miasta i gminy Ostrzeszów ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w „Planie Zagospodarowania Województwa



Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania” ustalenia odnoszące się do gminy Ostrzeszów.

3. Znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na system obszarów i elementów chronionych na obszarze gminy Ostrzeszów i jej bezpośrednim sąsiedztwie składają się:

- obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”;
- w ramach sieci Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk „Jodły Ostrzeszowskie” (PLH300059), oraz Ostoja nad Baryczą (PLH020041), a także specjalny obszar ochrony ptaków „Dolina Baryczy” (PLB020001);
- rezerваты przyrody: „Jodły Ostrzeszowskie”, „Pieczyska” oraz „Wydymacz”;
- park krajobrazowy „Dolina Baryczy”;
- użytki ekologiczne: „Łąki przy Kasztanie”, „Łąki na Koninie” oraz dwa użytki ekologiczne w Przytocznicy.
- pomniki przyrody.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, ograniczających możliwość realizacji nowej zabudowy, a także poprzez określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu, walorów przyrodniczych oraz charakteru istniejącej zabudowy. Dla terenów szczególnie cennych przyrodniczo zastosowano strefy otwarte (SO) lub zieleni i rekreacji (SN), co pozwala zachować ich funkcje ekologiczne i krajobrazowe.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach gminy Ostrzeszów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta występują obiekty melioracji wodnych, jednak nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych.

Ochronę gruntów zmeliorowanych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania stref o profilach umożliwiających lub ograniczających realizację zabudowy w miejscach występowania melioracji.



d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Ostony Przeciwosuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze gminy.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Szczegółowa analiza rzeźby terenu w ramach stref przeznaczonych dopuszczających zabudowę nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia i wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

e) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Ostrzeszów występują:

- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych – 11 stref,
- strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych – 3 strefy.

Niektóre ze stref ochronny ujęć wód podziemnych zlokalizowane są na terenach już zabudowanych, w tym objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co warunkuje konieczność podtrzymania dotychczasowych funkcji tych obszarów oraz dopuszczenia możliwości ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych i przepisami odrębnymi. W pozostałych przypadkach, zwłaszcza tam, gdzie strefy ochronne obejmują tereny niezabudowane, zastosowano strefę otwartą (SO) o ograniczonych możliwościach zainwestowania oraz chroniącą funkcję ujęć.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów występują następujące udokumentowane złoża:

- piasków i żwirów: „Rogaszyce”, „Rogaszyce III”, „Rogaszyce IV”, „Rogaszyce V”, „Rogaszyce VI”, „Rogaszyce VII”;
- surowców ilastych ceramiki budowlanej: „Budy Olszyna”, „Rojów”, „Rojów 2”, „Rojów I”, „Rojów II”;
- surowców szklarskich: „Olszyna”.



Tylko dwa złoża – „Rogaszyce IV”, „Rogaszyce VII” są obecnie eksploatowane i posiadają aktywną koncesję na wydobycie. Złoża „Rogaszyce III”, „Rojów 2”, „Rojów II” są eksploatowane okresowo. Dla tych dwóch grup złóż wyznaczono obszary górnicze i tereny górnicze.

Przy ustalaniu stref górniczych (SG) dla eksploatowanych złóż wzięto pod uwagę m.in. politykę przestrzenną gminy, lokalizację złóż, etap ich eksploatacji, potencjalne uciążliwości i negatywne oddziaływanie związane z eksploatacją. Złoża nieeksploatowane z potencjałem eksploatacji w przyszłości zostały objęte strefami otwartymi SO, które poprzez ograniczone możliwości zainwestowania nie doprowadzą do powstania barier uniemożliwiających podjęcie eksploatacji.

h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Ostrzeszów występuje 313 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym 22 obiekty figurujące w rejestrze zabytków oraz 134 stanowiska archeologiczne. Znaczna większość obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (243 z 313) zlokalizowana jest w granicach miasta Ostrzeszów.

Uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i obszarów zabytkowych uwzględniono poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do historycznego układu przestrzennego, formy i skali zabudowy. Szczególną uwagę zwrócono na ochronę sylwety miasta Ostrzeszów oraz zachowanie ciągłości i czytelności struktur urbanistycznej miasta i struktur ruralistycznych poszczególnych miejscowości w obszarach objętych ochroną konserwatorską.

j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Ostrzeszów występują tereny zamknięte obejmujące tereny kolejowe, gdzie zlokalizowana jest linia kolejowa nr 272 (Kluczbork – Poznań Główny) wyznaczone przez ministra właściwego do spraw transportu. Linia ta nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej.

Uwarunkowania związane z występowaniem kolejowych terenów zamkniętych zostały uwzględnione poprzez przypisanie tym obszarom strefy komunikacyjnej (SK), umożliwiającej



zachowanie ich funkcji transportowej i technicznej. Ustalona strefa uwzględnia istniejącą infrastrukturę kolejową oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących terenów zamkniętych.

l) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne klas I i II nie występują na terenie gminy Ostrzeszów, a grunty rolne klas III obejmują zaledwie ok. 2% wszystkich gruntów rolnych, zajmujących ponad 48% powierzchni gminy Ostrzeszów. Grunty leśne i zadrzewione zajmują zaś ok 37% powierzchni gminy Ostrzeszów.

Ochronę gruntów rolnych uwzględniono poprzez ograniczenie wskazania na obszarach pokrytych tymi gruntami stref związanych z realizacją nowej zabudowy o funkcjach pozarolniczych, z jednoczesnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na cele pozarolnicze. Natomiast ochronę gruntów leśnych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę na gruntach leśnych i objęcie większości gruntów leśnych strefą otwartą (SO), która pozwoli na zachowanie w planach miejscowych występujących tam gruntów leśnych.

q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Ostrzeszów według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., funkcjonuje jeden zakład zaliczany do kategorii zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Zakład GLT S.A. zlokalizowany jest przy ul. Wrocławskiej 45 w Rojowie (nr identyfikacyjny: 3021330) i prowadzi działalność m. in. w zakresie sprzedaży, dystrybucji i transportu gazów płynnych.



Lokalizacja wskazanego ZZR została uwzględniona w planie ogólnym poprzez przyporządkowanie go do strefy gospodarczej (SP) oraz zachowanie odpowiednich odległości stref planistycznych przewidujących zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną. Ustalono również ograniczenia funkcjonalne w otoczeniu zakładu, w zakresie wprowadzonych stref planistycznych, zgodnie z zasadą zachowania bezpieczeństwa ludzi i środowiska oraz obowiązującymi przepisami prawa dotyczącego zakładów ZZR.

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze miasta i gminy Ostrzeszów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej zostały w Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów w większości objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami usługowymi (SU) umożliwiającymi ustalenie w planach miejscowych przeznaczeń związanych z utrzymaniem istniejących i realizacją nowych obiektów infrastruktury społecznej. Dla innych stref (SZ, wybranych stref SI oraz SK wzdłuż linii kolejowej), w ramach profilu dodatkowego dopuszczono również wyznaczenie terenów usług, gdzie będą mogły być zachowane lub lokalizowane obiekty infrastruktury społecznej.

Strefy komunikacyjne (SK) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury transportowej zostały wyznaczone w oparciu o:

- aktualne rozmieszczenie obiektów komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- ustalenia decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowych (ZRID);
- zachowanie przebiegu linii kolejowej nr 272 (Kluczbork – Poznań Główny).

Planowaną drogę wojewódzką stanowiącą wschodnią obwodnicę miasta Ostrzeszów, która to nie posiada jednoznacznie sprecyzowanego przebiegu wyznaczonego w liniach rozgraniczających, uwzględniono poprzez wprowadzenie stref SI w celu jednoznacznego wskazania zakresu rezerwy terenowej na odcinkach planowanej zabudowy oraz możliwość zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu w strefach SO, przyjmując zasadę dopuszczenia funkcji komunikacyjnej



w każdej strefie planistycznej. Przebieg tej drogi został dodatkowo zobrazowany w części graficznej uzasadnienia. Planowaną drogę ekspresową S11, która na etapie sporządzania projektu planu ogólnego nie posiada decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowej (ZRID), ale jest już po etapie projektowym, wprowadzono jako strefę infrastrukturalną (SI) w celu jednoznacznego wskazania zakresu rezerwy terenowej oraz poinformowania interesariuszy planowania o zasięgu realizacji tejże inwestycji.

Ponadto, strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej zostały wyznaczone w oparciu o:

- ich aktualne rozmieszczenie i strategiczne znaczenie dla funkcjonowania miasta i gminy,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ostrzeszów,
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy wskazali lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Lokalizację istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji gazowej, wraz ze strefami kontrolowanymi organicznego zagospodarowania, a także istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi ograniczonego zagospodarowania zobrazowano w części graficznej uzasadnienia.

Poza jednoznacznie wyznaczonymi w planie ogólnym strefami infrastruktury technicznej (SI), tereny infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m².

Planowane obiekty infrastruktury transportowej w gminie możliwe są do realizacji w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację).

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 roku miasto i gminę Ostrzeszów objęto obszarem krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska.

Ww. uwarunkowanie wynikające z postanowień „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” uwzględniono poprzez wyznaczenie adekwatnych stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych biorąc pod uwagę walory krajobrazowe, w tym przyrodnicze, kulturowe i estetyczno-widokowe, zagrożenia dla możliwości zachowania wartości



krajobrazu, a także rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego oraz zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W Planie ogólnym miasta i gminy Ostrzeszów zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska realizujące potrzebę:

- wprowadzenia ustaleń realizujących program racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami poprzez wyznaczenie stref planistycznych (SG) uwzględniających obecne potrzeby eksploatacji występujących na terenie gminy Ostrzeszów oraz stref otwartych SO umożliwiających zachowanie tych złóż w stanie sprzyjającym ich eksploatacji w przyszłości;
- zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych przewidujących możliwość realizacji zabudowy w powiązaniu z terenami już zainwestowanymi, a także poprzez wyznaczenie stref infrastruktury (SI) na potrzeby funkcjonowania i realizacji strategicznych dla gminy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- uwzględniania konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez racjonalne wyznaczenie stref produkcji rolniczej, na terenach, gdzie produkcja ta już występuje lub nie zagraża ryzyka zanieczyszczenia wód, gleb i ziemi.
- zapewniania ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych poprzez zapewnienie właściwych realizacji pomiędzy terenami przewidzianymi pod zainwestowanie, a terenami otwartymi, a także poprzez ustalenie odpowiednich standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref w zakresie maksymalnej wysokości, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom; poprzez odpowiednie, uwzględniające rzeźbę terenu lokowanie stref przeznaczonych pod zainwestowanie (na terenie gminy Ostrzeszów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy);



- uwzględniania innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez zapewnienie właściwych relacji pomiędzy strefami funkcjonalnymi o różnych profilach;

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego wyznaczonych stref planistycznych oraz ustalonych standardów urbanistycznych tworzą warunki pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy, opracowywanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

Ponadto w północno-zachodniej części gminy Ostrzeszów oraz wzdłuż jej wschodniej granicy zlokalizowane są dwa korytarze ekologiczne „Wzniesienia południowej Wielkopolski” oraz „Stawy Milickie”. Korytarze te obejmują w większości tereny leśne, stanowią istotne elementy lokalnego systemu przyrodniczego umożliwiając migrację zwierząt.

Ww. uwarunkowanie zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w granicach korytarza ekologicznego „Wzniesienia południowej Wielkopolski” znacznych powierzchni stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) na terenach dotychczas niezagospodarowanych, zachowując funkcję korytarzy migracji zwierząt. W przypadku korytarza ekologicznego „Stawy Milickie” w wyniku wyznaczenia strefy infrastrukturalnej (SI) w ciągu planowanej drogi ekspresowej S11 należy wskazać brak zachowania jego ciągłości. Jest to jednak inwestycja celu publicznego znaczeniu krajowym.

Zachodnia i północna część gminy Ostrzeszów położona jest w zasięgu GZWP nr 303 „Pradolina Barycz Głogów (E)”. W chwili obecnej zbiornik ten nie jest objęty żadną formą ochrony prawnej. Jego występowanie zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez monitorowanie potencjalnych wpływów działań inwestycyjnych na zasoby wód podziemnych oraz zachowanie odpowiednich stref ochronnych w ramach przepisów dotyczących gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

Dodatkowo, bezpośrednio przy wschodniej granicy gminy Ostrzeszów, na obszarze gminy Doruchów, na terenie Rezerwatu Jodły Ostrzeszowskie, wzdłuż cieku wodnego, zidentyfikowano 3 typy siedlisk przyrodniczych (łącznie 4 siedliska), wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000: bory i lasy bagienne (91D0), jodłowy bór świętokrzyski (91P0), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (91E0).

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, ograniczających możliwość realizacji nowej zabudowy, a także poprzez



określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu, walorów przyrodniczych oraz charakteru istniejącej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie ww. siedlisk przyrodniczych.

IX. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ

W odniesieniu do ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura prac planistycznych projektu planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów przebiegała w sposób następujący:

- Rada Miejska Ostrzeszów podjęła Uchwałę Nr LXXI/686/2024 z dnia 25 kwietnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Ostrzeszów;
- 28 maja 2024 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów określając termin od 12 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r. na zbieranie wniosków w postaci papierowej i elektronicznej;
- 29 maja 2024 r. zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, a także wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- Sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- Projekt planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko poddawany opiniowaniu i uzgadnianiu został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i gminy Ostrzeszów;
- 31 lipca 2025 r. projekt planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów został skierowany do zaopiniowania i uzgodnień;
- W projekcie wprowadzono zmiany wynikające z:
 - opinii otrzymanych od Starosty Ostrzeszowskiego, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
 - warunków uzgodnień przedstawionych przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego (w zakresie rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie Krajobrazowym), Wielkopolski Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu;



- Projekt planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków przekazywany do konsultacji społecznych został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i gminy Ostrzeszów;
- 18 listopada 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
 - ~~w dniach od 2025 r. do, 2025 r. zbierano uwagi;~~
 - ~~w dniu zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego;~~
 - ~~w dniu zorganizowano dyżur projektanta;~~
 - ~~w dniach prowadzono punkt konsultacyjny;~~
- ~~w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów wpłynęły uwagi:~~
 - ~~...~~
 - ~~...~~
 - ~~....,~~
- ~~równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;~~
- ~~Projekt planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko poddawany w niezbędnym zakresie ponownemu uzgadnianiu został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i gminy Ostrzeszów~~
- ~~.... stycznia 2026 r. projekt planu ogólnego Miasta i gminy Ostrzeszów został skierowany do ponownych uzgodnień w niezbędnym zakresie;~~
- ~~Projekt planu ogólnego Miasta i gminy wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków oraz raportem z konsultacji społecznych przedkładany na sesję Rady Gminy Ostrzeszów został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i gminy Ostrzeszów;~~
- ~~.... lutego 2026 r. projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Ostrzeszów.~~