



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.

UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ

TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PLAN OGÓLNY DLA OBSZARU GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: MAJ 2024 - STYCZEŃ 2025

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH

MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH-STOJCZYK

WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ANNA DZIUBLEWSKA



SPIS TREŚCI

WSTĘP		
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	4
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		
4.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI	6
5.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO	8
6.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	9
6.1	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	9
6.2	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	10
6.3	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	11
6.4	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	11
6.5	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	12
6.6	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	12
6.7	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	14
6.8	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH	14
6.9	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	16
6.10	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	16
6.11	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	17
6.12	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	17
6.13	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	18
6.14	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	18
6.15	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	18
6.16	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	19
7.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	20



	7.1	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	20
	7.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	22
	7.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	24
8.		REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYMI ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	26
9.		ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	26
10.		OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	28
11.		CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	29
12.		PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	30
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY			34
13.		CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	34
14.		PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO – STREFY PLANISTYCZNE	34
15.		GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	36
16.		OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	40
17.		OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	41
18.		OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	41
ZAŁĄCZNIKI			
1.	ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH GMINY OSTRÓW WLKP. SKALA 1:25 000		
2.	DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO (PLIK GML)		
3.	PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO		



WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Ostrów Wielkopolski, wywołanego uchwałą Nr LXXIV/718/2024 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 31 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego dla obszaru gminy Ostrów Wielkopolski.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Ostrów Wielkopolski, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 207,9 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla gminy Ostrów Wielkopolski sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXXIV/718/2024 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 31 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego dla obszaru gminy Ostrów Wielkopolski. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia ... 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz.).

3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania;



- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego;
- Program ochrony środowiska dla województwa wielkopolskiego do roku 2030 (Poznań 2020 r.)
- Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy - dane dotyczące udokumentowanych złóż kopalin zawarte w bazie MIDAS,
- Zarządzenie nr 85/2022 z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie wprowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ostrów Wielkopolski;
- Wykaz zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla obszaru gminy Ostrów Wielkopolski – Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Kaliszu;
- Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków dla obszaru gminy Ostrów Wielkopolski – Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Kaliszu;
- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 18.02.2004 roku w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego;
- Strategia Rozwoju Gminy Ostrów Wielkopolski na lata 2004-2013 – dokument archiwalny;
- Strategia Rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku, (Uchwała nr XVI/287/20 Rady Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r);
- Uchwała nr XXVIII/268/2017 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 26 września w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski (z późn. zmianami);
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ostrów Wielkopolski;
- Program ochrony środowiska dla województwa wielkopolskiego do roku 2030 (EKOSTANDARD Pracownia Analiz Środowiskowych z siedzibą w Suchym Lesie)
- Rejestr lotnisk cywilnych – <https://caa-pl.maps.arcgis.com>

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Ostrów Wielkopolski,
- mapa ewidencyjna PL.PZGIK.192 - licencja nr GGO.6642.1.30.2024_3017_P,
- geoportal.gov.pl,

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>
- <https://sipww.pl>
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://ostrowwielkopolski.e-mapa.net/>
- wizje terenowe (maj 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (maj 2024 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,



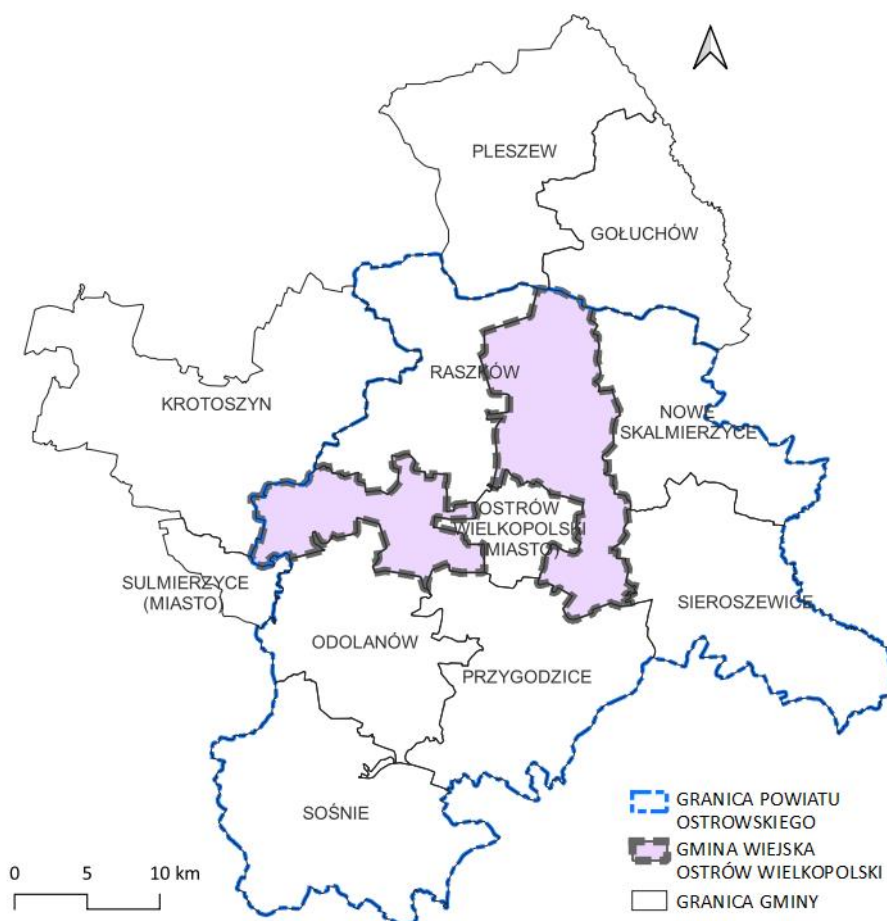
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- Państwowy Instytut Geologiczny System Ośłony Przeciwosuwiskowej
- www.encyklopedialesna.pl.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

Gmina Ostrów Wielkopolski jest gminą wiejską, położoną w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie ostrowskim. Od zachodu gmina graniczy z gminami Krotoszyn, Raszków i Sulmierzyce, od północy - z gminą Pleszew i Gołuchów, od wschodu z gminami Sieroszewice i Nowe Skalmierzyce, a od południa z gminami Odolanów i Przygodzice. W centralnej części gminy położone jest miasto Ostrów Wielkopolski, stanowiące odrębną jednostkę administracyjną. Całkowita powierzchnia gminy wynosi ok. 207 km².

Ryc. 1. Lokalizacja gminy wiejskiej ostrów Wielkopolski na tle powiatu oraz gminy graniczące z gminą Ostrów Wielkopolski



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Gmina Ostrów Wielkopolski leży w południowej części wysoczyzny Kaliskiej nad lewym dopływem Prosny – Ołobokiem. Wysoczyzna Kaliska wg Kondrackiego jest przedłużeniem Wysoczyzny Leszczyńskiej.



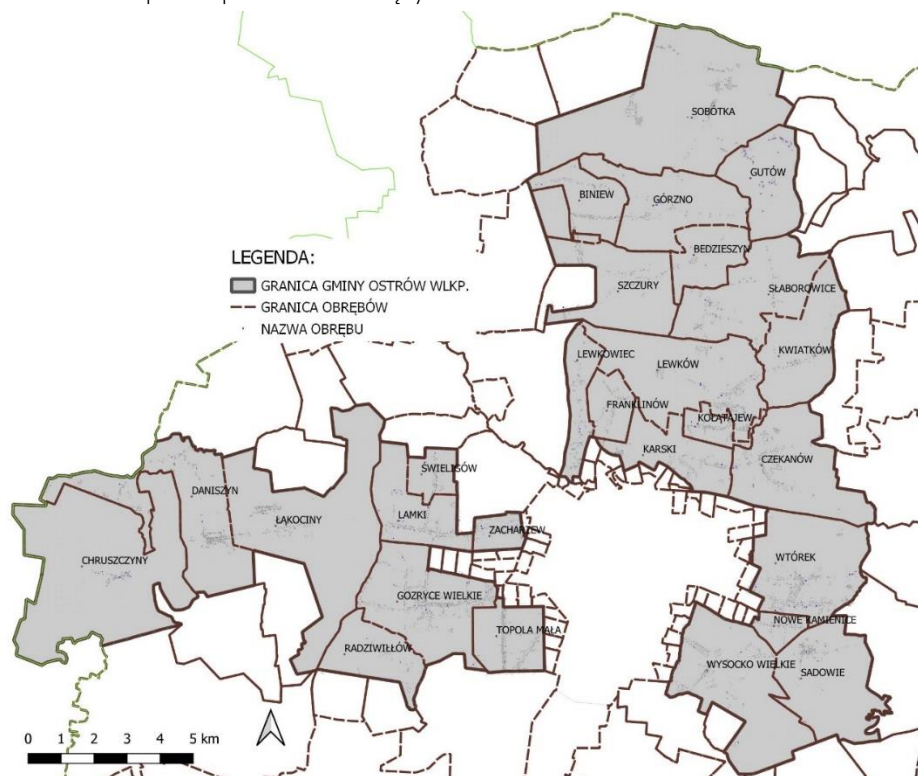
Charakterystyczne są liczne wzniesienia, których wysokość wynosi od 125 do 150 m n.p.m. W zachodniej części gminy występują liczne powierzchniowe formy ochrony przyrody, takie jak rezerwat „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich”, obszar chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy i obszary Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy” i obszar mający znaczenie dla wspólnoty „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej”. Stąd gmina nosi miano „zielonych płuc Ostrowa Wielkopolskiego”.

Przez gminę przebiegają 4 linie kolejowe: nr 14 relacji Łódź Kaliska – Tuplice, nr 272 Kluczbork – Poznań, nr 355 Ostrów Wielkopolski – Grabowo Wielkie oraz nr 811 Stary Staw – Franklinów. Ponadto teren gminy przecinają cztery drogi krajowe: przez wschodnią część gminy DK25 Kalisz – Ostrów Wielkopolski - Międzybórz, w zachodniej części DK36 Biadki – Ostrów Wielkopolski, na północy DK11 Sobótka – Ostrów Wielkopolski – Antonin - Niedźwiedź oraz fragment drogi ekspresowej S11 docelowej relacji Kołobrzeg – Pyrzowice. Południową część gminy przecina niewielki fragment drogi wojewódzkiej nr 445 Odolanów – Ostrów Wielkopolski.

Z uwagi na bliskie sąsiedztwo z Ostrowem Wielkopolskim, miejscowości przyległe do Miasta, takie jak Gorzyce Wielkie, Wtórek i Lewków pełnią funkcję mieszkaniową, stanowiąc "sypialnię" Ostrowa Wielkopolskiego. Tereny wiejskie stanowią głównie funkcję produkcji rolno-spożywczej, ale także są miejscem rekreacji dla mieszkańców miasta Ostrowa. Ostrów Wielkopolski ma duży wpływ na charakter Gminy, uwzględniając aspekt społeczny oraz przestrzenny (infrastrukturalny). Miasto Ostrów Wielkopolski stanowi główne miejsce pracy dla mieszkańców Gminy, a także stanowi miejski ośrodek usługowy.

Obszar gminy Ostrów Wielkopolski podzielony jest na 27 obrębów: Będzieszyn, Biniew, Chruszczyny, Czekanów, Daniszyn, Franklinów, Gorzyce Wielkie, Górzno, Gutów, Kamienice Nowe, karski, Kołatajew, Kwiatków, Lamki, Lewkowiec, Lewków, Łąkociny, Radziwiłłów, Sadowie, Słaborowice, Sobótka, Szczury, Świeligów, Topola Mała, Wtórek, Wysocko Wielkie, Zacharzew.

Ryc. 2 Gmina Ostrów Wielkopolski z podziałem na obręby.



Źródło: Opracowanie własne



5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku obszar gminy Ostrów Wielkopolski znajduje się w aglomeracji Kalisko – Ostrowski. W zakresie przestrzeni osadniczej występują trzy strefy:

- strefa ograniczonej intensywności procesów osadniczych (zachodnia część gminy)
- strefa wysokiej intensywności procesów osadniczych (obszar gminy zlokalizowany wokół m. Ostrów Wielkopolski)
- strefa średniej intensywności procesów osadniczych (północna część gminy).

Dla Kalisko Ostrowskiego ośrodka regionalnego zdefiniowano w Planie Województwa następujące cele polityki przestrzennej:

- 1) Kształtowanie efektywnej struktury sieci osadniczej m.in. poprzez:
 - a) regulowanie procesów urbanizacyjnych,
 - b) kształtowania zielonego pierścienia, ograniczenia rozwoju nowej zabudowy i innych trwałych form infrastruktury technicznej w obrębie naturalnych struktur przyrodniczych, wyłączenie z zabudowy terenów leśnych i ekosystemów zależnych od wód,
 - c) rewitalizacji obszarów zdegradowanych
- 2) Poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej
 - a) Rozwój i modernizacja sieci drogowej tj. dokończenie budowy drogi ekspresowej S11, rozbudowa drogi krajowej nr 25
 - b) Poprawa efektywności sieci kolejowej tj. modernizacja linii kolejowej nr 14, uwzględnienie planowanej linii Kolei Dużych prędkości, uruchomienie kolei aglomeracyjnej
 - c) Rozwój transportu lotniczego i logistyki tj. budowa portu lotniczego Michałków integrującego funkcje sportowo-rekreacyjne i biznesowe, budowa centrum logistycznego na północ od Ostrowa Wlkp. z uwzględnieniem potencjału lotniska Michałków,
- 3) Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska
 - a) Ochrona przed powodzią i minimalizowanie jej skutków,
 - b) Poprawa jakości powietrza atmosferycznego
 - c) Poprawa jakości klimatu akustycznego
- 4) Ochrona i efektywne wykorzystanie potencjału kulturowego tj. kształtowanie zagospodarowania obszarów i obiektów stanowiących podstawę kreowania produktów turystycznych w oparciu o zasoby dziedzictwa, wpływających na tożsamość narodową i regionalną (w tym. Zespół pałacowy w Lewkowie)
- 5) Wykorzystanie i wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego tj. rozwój nowych funkcji, nowych terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu ośrodków miejskich, węzłów dróg krajowych i linii kolejowych, specjalizacja działalności rolniczej
- 6) Rozwój systemów infrastruktury technicznej i poprawa jej dostępności (zabezpieczenie terenów dla potrzeb rozbudowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych planowana linia elektroenergetyczna linii 400kV relacji Ostrów Wielkopolski - Kalisz

Przez wschodni teren gminy planowany jest przebieg Kolei Dużych Prędkości – transeuropejskiej sieci transportowej TEN – T w korytarzy Morzez Północen – Bałtyk.



Do inwestycji ponadlokalnych na terenie gminy Ostrów Wielkopolski wymienionych w planie województwa należą:

- Budowa drogi S11 Kórnik – Ostrów Wielkopolski (GDDKiA)
- Budowa drogi S11 Ostrów Wielkopolski – Kępno (GDDKiA)
- Przebudowa DK25 na odcinku Ostrów Wielkopolski – Kalisz – Konin (GDDKiA)
- Prace na liniach kolejowych nr 14 i 811, etap II Zduńska Wola – Ostrów Wielkopolski (PKP Polskie Linie Kolejowe)
- Prace na liniach kolejowych nr 14, 815, 816 na odcinku Ostrów Wlkp – Leszno – Głogów wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn-Durzy – Leszno – Głogów (PKP Polskie Linie Kolejowe)
- Realizacja Kolei Dużych Prędkości na odcinku Warszawa-Łódź-Poznań/Wrocław jako Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;
- Przebudowa linii 110kV Ostrów – Kalisz Piwonice
- Modernizacja linii 110 kV Ostrów – Kalisz Zachód

6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

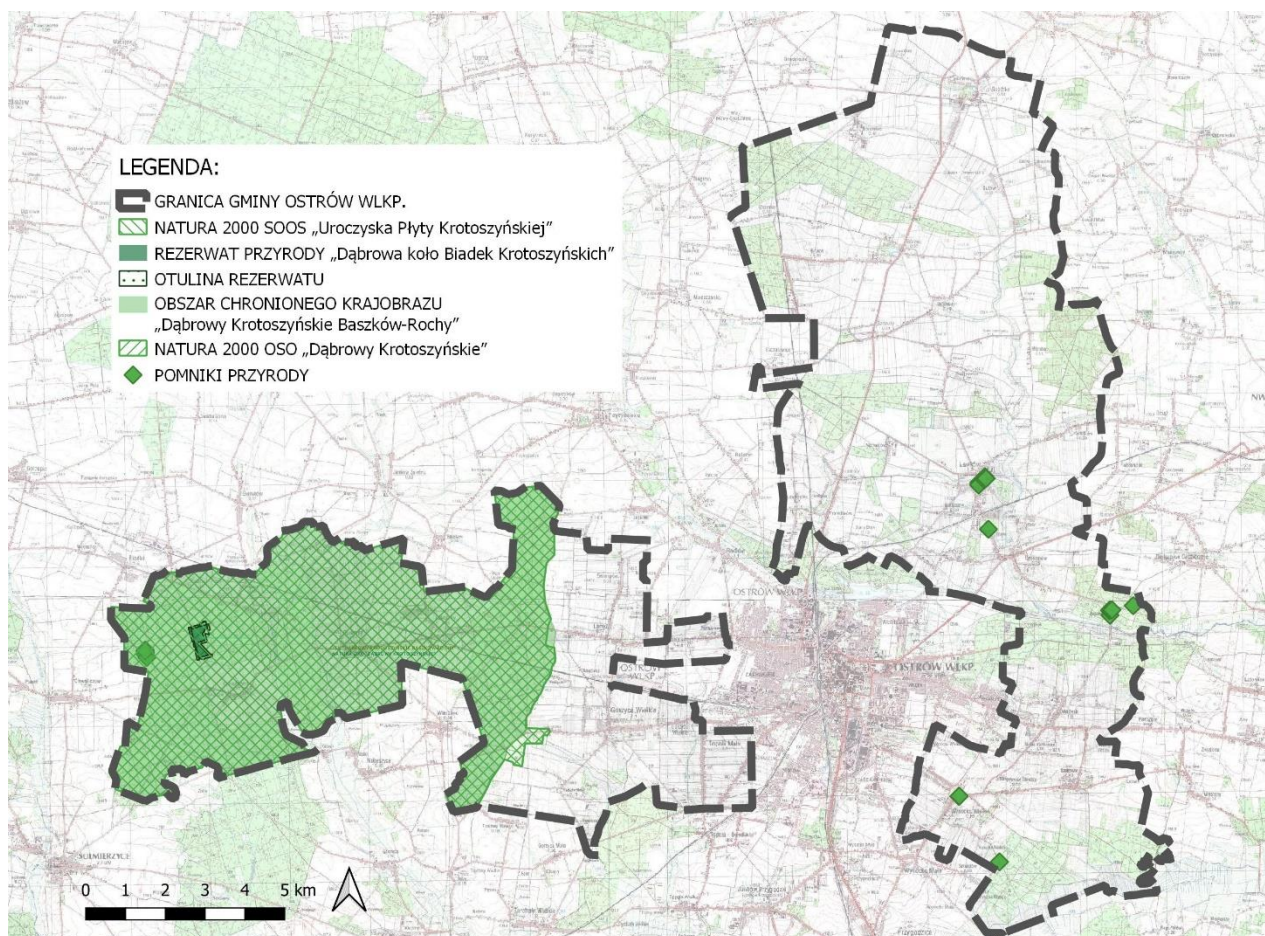
Na terenie gminy występują zarówno punktowe jak i obszarowe formy ochrony przyrody. Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy Ostrów Wielkopolski występuje 18 pomników przyrody. Są to drzewa, grupy drzew oraz dwa głązy narzutowe.

Spośród obszarowych form ochrony przyrody obszar gminy Ostrów Wielkopolski obejmują:

- a) rezerwat przyrody „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich”,
- b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”,
- c) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dąbrowy Krotoszyńskie” (PLB300007),
- d) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” (PLH300002).



Ryc. 3. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski



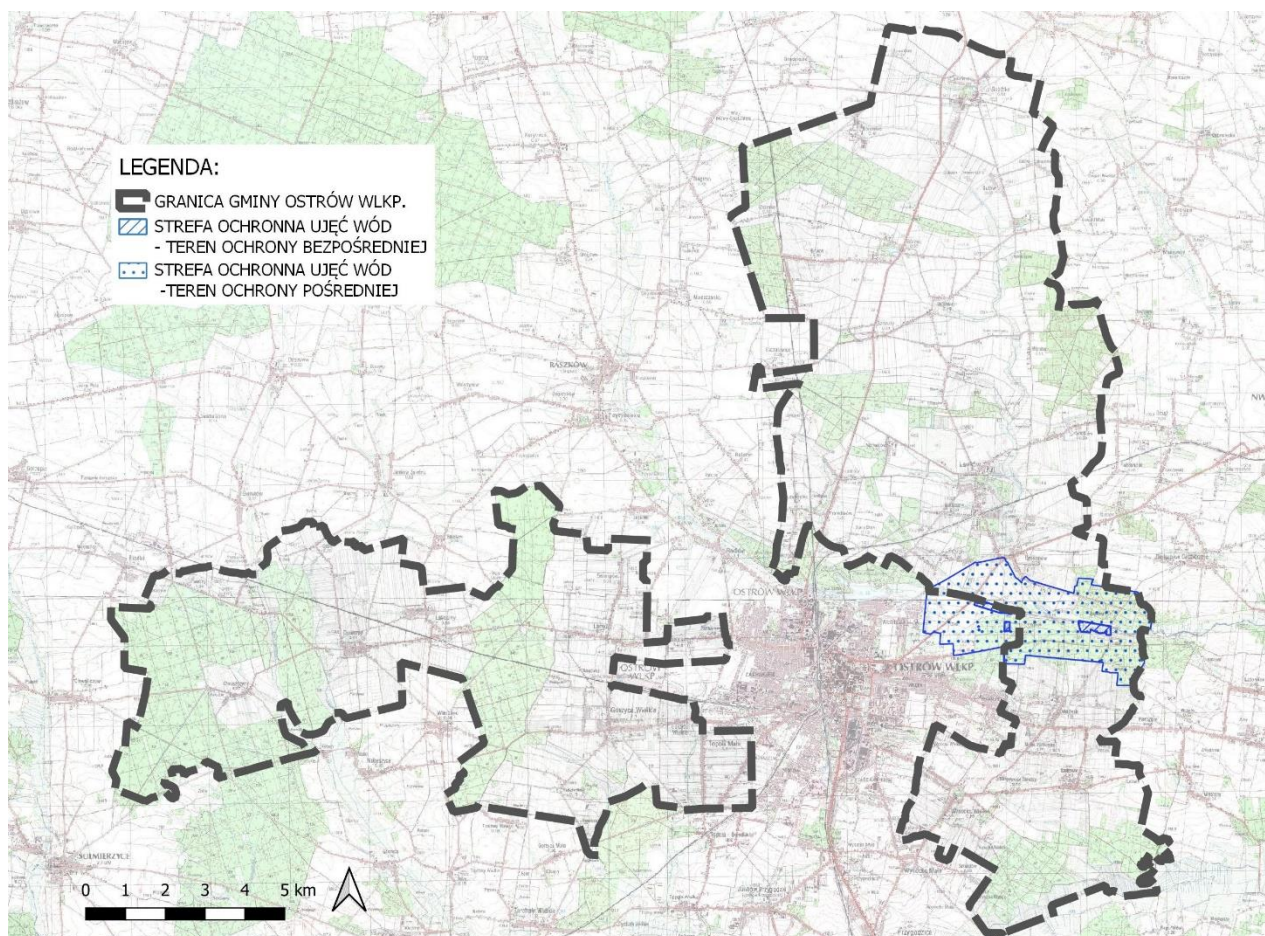
Źródło: Opracowanie własne

6.2 Strefy ochronne ujęć wód

Gmina Ostrów Wielkopolski na swoim terenie posiada podziemne komunalne ujęcia. Komunalne ujęcie wody składa się z trzech ujęć wód podziemnych położonych w dolinie rzeki Ołobok, od zachodu jest to ujęcie Wtórek (na terenie miasta Ostrów Wielkopolski), następnie Trąba (na terenie gminy Ostrów Wlkp.) i najdalej położone w kierunku wschodnim Kęszyce (poza obszarem gminy). Ujęcia te otoczone są od południa i północy lasami, łąkami oraz polami uprawnymi. Teren ujęcia wody obejmuje swoim zasięgiem teren ochrony bezpośredniej i pośredniej określone na podstawie Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla m. Ostrowa Wielkopolskiego, których zasięg przedstawia poniższa rycina.



Ryc. 4. Obszar występowania terenów ochronnych ujęć wód



Źródło: Opracowanie własne

6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Ostrów Wielkopolski są gruntami zmeliorowanymi. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

6.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

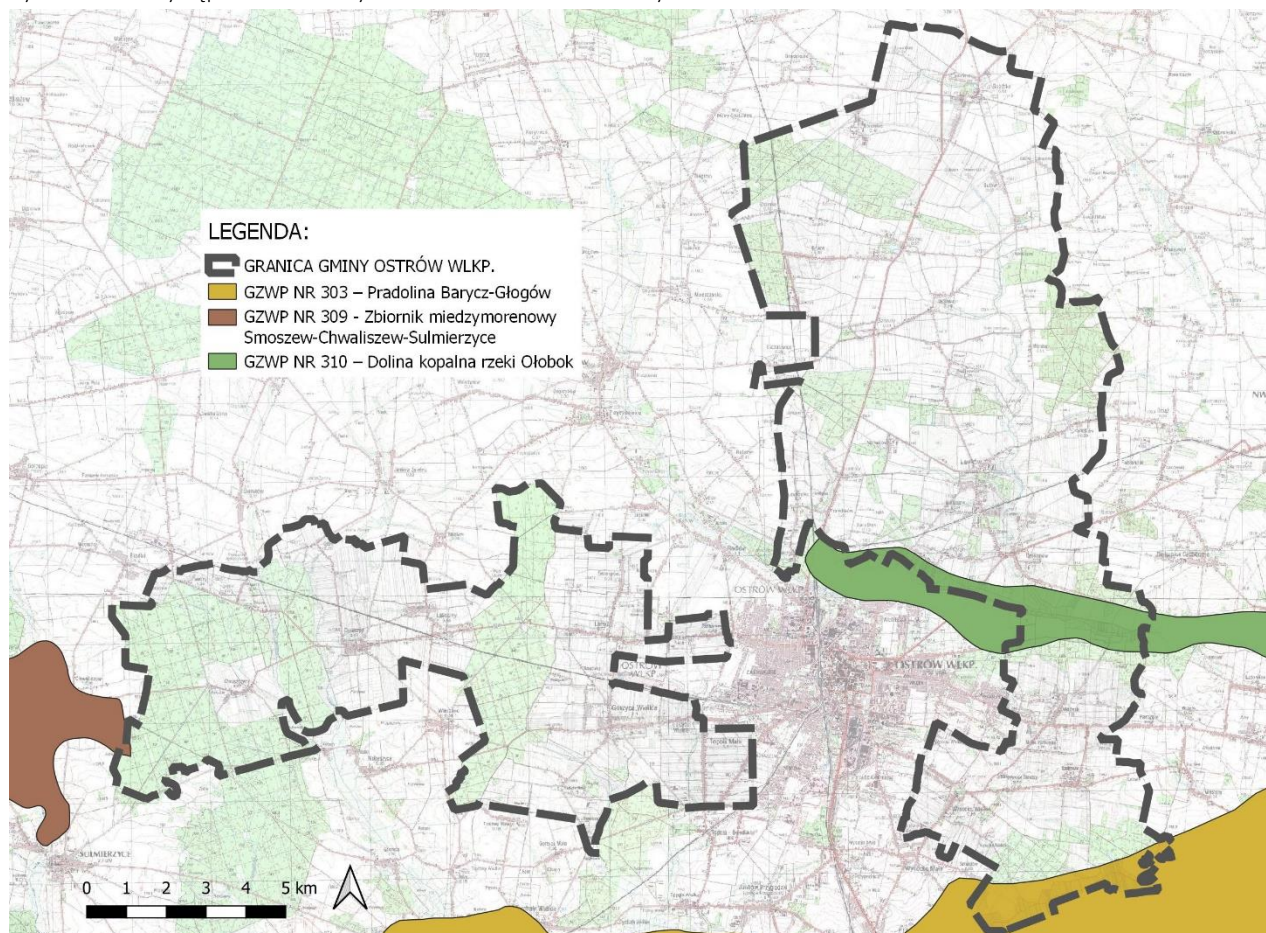
Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Osłony Przeciwsuwiskowej na terenie gminy Ostrów Wielkopolski nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami.



6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski występuje trzy Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) nr 303 – Pradolina Barycz-Głogów (E), 309 - Zbiornik międzymorenowy Smoszew-Chwaliszew-Sulmierzyce i 310 – Dolina kopalna rzeki Ołobok.

Ryc. 5. Obszar występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych



Źródło: Opracowanie własne

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

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski występują następujące złoża mineralne:

- rudy miedzi „Sulmierzyce Północ” (ID złoża: 20097),
- gazu ziemnego
 - „Tarchały w czerwonym spągowcu – wapieniu cechsztyńskim” (ID złoża: 4664),
 - „Tarchały w dolomicie głównym” (ID złoża: 4662),
 - „Wysocko Małe E” (ID złoża: 8757),
- surowców ilastych ceramiki budowlanej:
 - „Zacharzew” (ID złoża: 3032),
 - „Karski” (ID złoża: 3041),
 - „Sobótka” (ID złoża: 3030),



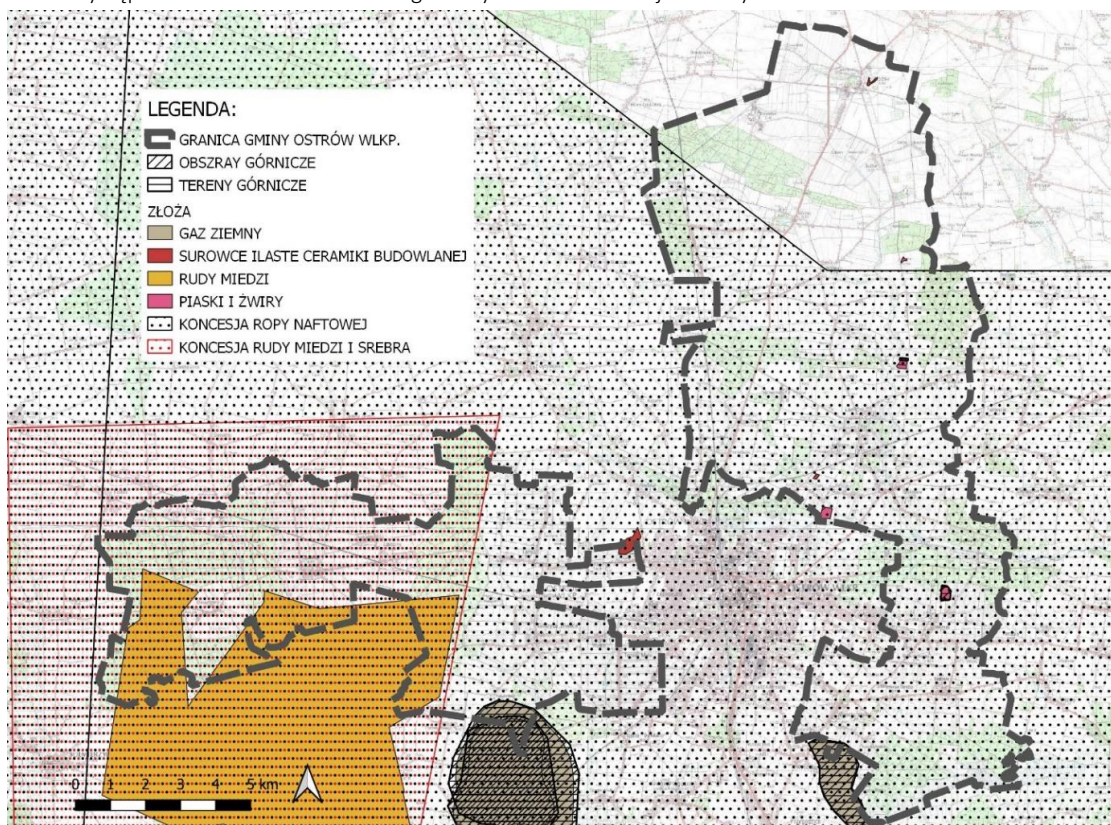
- piasków i żwirów:
 - „Ostrów-Pruślin” (ID złoża: 7767),
 - „Wtorek” (ID złoża: 14433),
 - „Wtorek 1” (ID złoża: 18335),
 - „Karski” (ID złoża: 2951),
 - „Karski I” (ID złoża: 8881),
 - „Kwiatków I” (ID złoża: 12062),
 - „Kwiatków II” (ID złoża: 12061),
 - „Kwiatków III” (ID złoża: 18943),
 - „Młynów” (ID złoża: 12075).

W obszarze gminy zewidencjonowano następujące tereny górnicze i obszary górnicze pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu:

- Kwiatków III – na złożu piasków i żwirów;
- Tarchały I – na złożu gazu ziemnego;
- Tarchały II – na złożu gazu ziemnego;
- Wtorek 1 – na złożu piasków i żwirów;
- Wysocko Małe E I – na złożu gazu ziemnego.

Dodatkowo na obszarze gminy obowiązują koncesje na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej nr 48/96/Ł oraz koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie rudy miedzi srebra nr 2/2024/p z 29 lutego 2024 r.

Ryc. 6. Obszar występowania obszarów i terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż



Źródło: Opracowanie własne



6.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Ostrów Wielkopolski to gmina o bogatym dziedzictwie kulturowym, na którego ślady składają się nie tylko obiekty zabytkowe rozsiane na terenie całej gminy, ale także całe obszary – krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane, cmentarze czy parki. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo zostały wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ostrów Wielkopolski na mocy zarządzenia nr 85/2022 Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 11 maja 2022 roku oraz wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Do terenów objętych obszarowymi wpisami do rejestru zabytków zaliczają się parki w miejscowościach: Bagatela (nr rej. 74/A), Górzno (krajobrazowy - nr rej. 339/A), Gutów (dworski - nr rej. 505/A), Lewków (nr rej. 79/A), Radziwiłłów (dworski - nr rej. 766/Wlkp/A) oraz Sobótka (krajobrazowy - nr rej. 1411/A).

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków to 19 obiektów i obszarów w 9 miejscowościach: Bagateli, Czekanowie, Górznie, Lewkowie, Radziwiłłowie, Sobótce, Szczurach i Wysocku Wielkim. W Bagateli znajduje się pałac myśliwski (nr rej. 1450/A), należący niegdyś do Księżąt Radziwiłłów. Dwór w Czekanowie (nr rej. 720/A), zbudowany w latach dwudziestych XX wieku to budynek parterowy o dachach czterospadowych, z wysuniętą częścią fasady z dwoma ryzalitami zwieńczonymi trójkątnymi frontonami, gdzie pomiędzy ryzalitami wgłębny, dwukolumnowy ganek. Górzno może pochwalić się kościołem parafialnym pw. św. Mateusza (nr rej. 571/A) oraz pałacem (i parkiem) (nr rej. 339/A) wzniesionym w 1912 r. przez architekta Kazimierza Rucińskiego. W Gutowie znajdują się ruiny dworu (i park), wpisane do rejestru w 1995 r. (nr rej. 506/A). W Lewkowie znajduje się aż 5 obiektów wpisanych do rejestru i są to kaplica grobowa Lipskich wraz z kryptą ze schodami na terenie cmentarza przykościelnego przy kościele parafialnym pw. św. Wojciecha (nr rej. 1056/Wlkp/A), pałac (i park) (nr rej. 1-4/4/51), oficyny pałacowe I i II (nr rej. 79/A), wozownia pałacowa (nr rej. 153/A), ochronka (nr rej. 637/A). W Radziwiłłowie znajduje się cenny historycznie dwór (i park) (nr rej. 766/Wlkp/A). Miejscowość Sobótka jest warta odwiedzenia ze względu na piękny kościół pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny (nr rej. Kl.IVr.73/64/53) wraz z zabytkową dzwonnica przykościelną (nr rej. 134/A) oraz pałac (i park) (nr rej. 1411/A). W Szczurach także znajduje się zabytkowy kościół pw. św. Michała Archanioła (nr rej. 522/A) wraz z dzwonnica (nr rej. 522/A). W Wysocku Wielkim zachowano kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego (nr rej. 521/A), plebanię (nr rej. 915/A) i dwór (nr rej. 723/A).

OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Do zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zaliczono łącznie 297 obiektów. Występują one w 34 miejscowościach, przy czym najwięcej występuje w miejscowości Sobótka – 45 obiektów. Wiele obiektów zabytkowych znajduje się także w miejscowościach Lewków (27 obiektów), Górzno (26 obiektów), Wysocko Wielkie (25 obiektów), Łąkociny (18 obiektów). Do obiektów wpisanych do rejestru zabytków zaliczono przede wszystkim budynki o wyjątkowej wartości historycznej – zarówno mieszkalne, inwentarskie, jak i użyteczności publicznej lub sakralne.



W mniejszości zarejestrowanych reliktyw znajdują się m.in. figury i kapliczki przydrożne, dzwonnice czy kaplice grobowe, a także aleje drzew.

OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZBYTKÓW

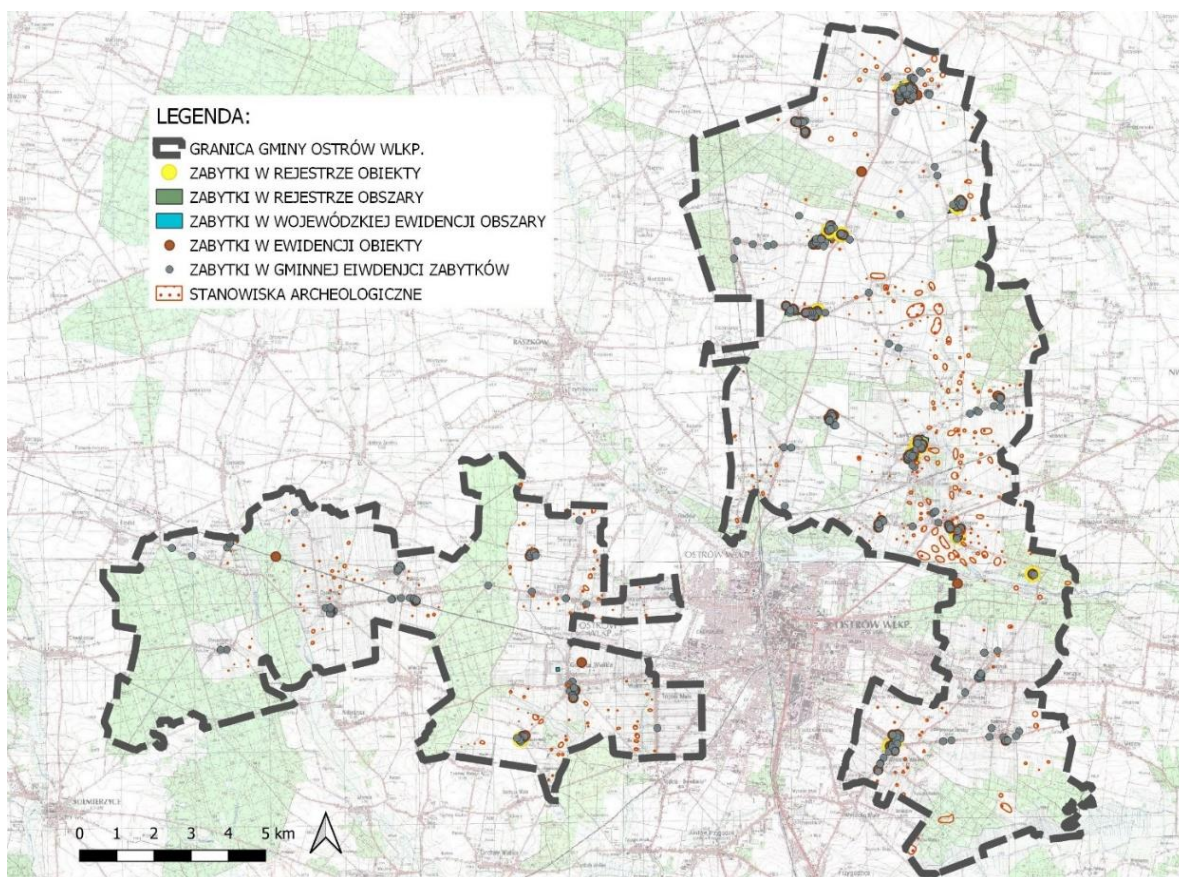
Do wykazu zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zaliczono 172 obiekty i obszary, wśród których spośród 24 miejscowości najwięcej obiektów znajduje się w Sobótce – 34 zabytki oraz w Lewkowie – 31 zabytków. Wśród zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji znajdują się m.in. zespoły folwarczne, budynki inwentarskie, tj. stodoła czy chlewnia, kaplice grobowe, cmentarze. Wśród obiektów należących do dziedzictwa kulturowego gminy Ostrów Wielkopolski znajdują się nie tylko obiekty zabytkowe, obszary zabytkowe czy obiekty archeologiczne. Tworzą je także dobra kultury współczesnej niebędące zabytkami - pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Do stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zaliczono 421 obiektów i obszarów. Występują one w 29 miejscowościach, przy czym najwięcej występuje w miejscowości Czekanów – 63 obiekty/obszary. Wiele obiektów zabytkowych znajduje się także w miejscowościach Kwiatków (38 obiektów/obszarów), Lamki (28 obiektów/obszarów), Słaborowice (27 obiektów/obszarów). Wymienione 421 obiektów i obszarów zaliczają się głównie ślady osadnictwa, punktu osadniczego, osady, cmentarzyska, znaleziska luźne oraz dwa grodziska – w Będzieszynie i Łąkocinach pochodzące z okresu wczesnego średniowiecza.

Zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru w 1985 r. i objęte ścisłą ochroną, znajdują się w Będzieszynie, Czekanowie i Łąkocinach. W Będzieszynie znajduje się średniowieczne grodzisko stożkowate (nr rej. 347/Wlkp/C). W Czekanowie zlokalizowana jest osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich (nr rej. 348/Wlkp/C), natomiast w Łąkocinach występuje grodzisko wczesnośredniowieczne (349/Wlkp/C).

Ryc. 7. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych



Źródło: Opracowanie własne

6.9 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

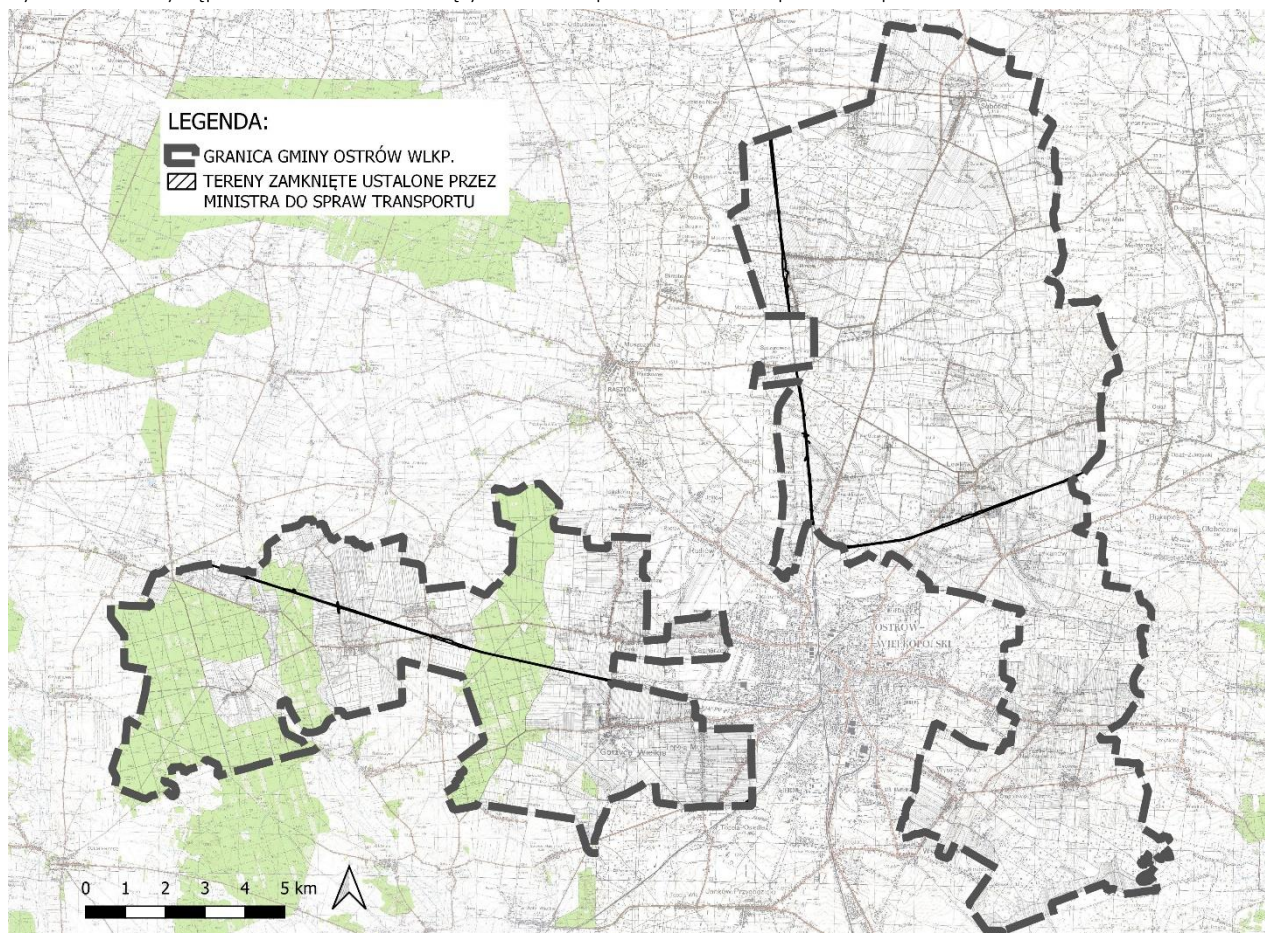
Na obszarze gminy Ostrów Wielkopolski zewidencjonowano wyłącznie występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki gminy Ostrów Wlkp:

- Obręb Biniew: 56/1, 56/5, 56/6, 56/3, 56/4, 66, 190/3, 190/4;
- Obręb Chruszczyny: 54/2, 29;
- Obręb Czekanów: 3, 7, 7/1, 10/2;
- Obręb Daniszyn: 153, 175, 227/1, 227/2, 691, 694, 803, 939;
- Obręb Franklinów: 166/1, 166/2, 166/3, 177/2, 196/1, 196/2, 196/3, 203/1, 203/2;
- Obręb Gorzyce Wielkie: 6, 7, 10, 24, 25, 54, 55, 59, 256;
- Obręb Karski: 14, 15/2, 118, 217;
- Obręb Kołatajew: 145, 153/1, 153/2, 153/3, 248/1, 248/2, 248/3, 248/7, 248/10, 248/13, 248/16, 248/19;
- Obręb Kwiatków: 271;
- Obręb Lewków: 3, 4, 175, 249/2, 259;



- Obręb Lewkowiec: 6/1, 7/2, 9, 11/2, 22, 55, 80, 84/2;
- Obręb Łąkociny: 195/1, 200, 219, 442/2, 496, 497, 519/1;
- Obręb Sobótka: 715/1, 715/2, 715/3, 715/4, 715/5, 715/6, 715/7;
- Obręb Szczury: 12, 13, 244;
- Obręb Topola Mała: 484.

Ryc. 8. Obszar występowania terenów zamkniętych ustalone przez Ministra do spraw transportu



Źródło: Opracowanie własne

6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

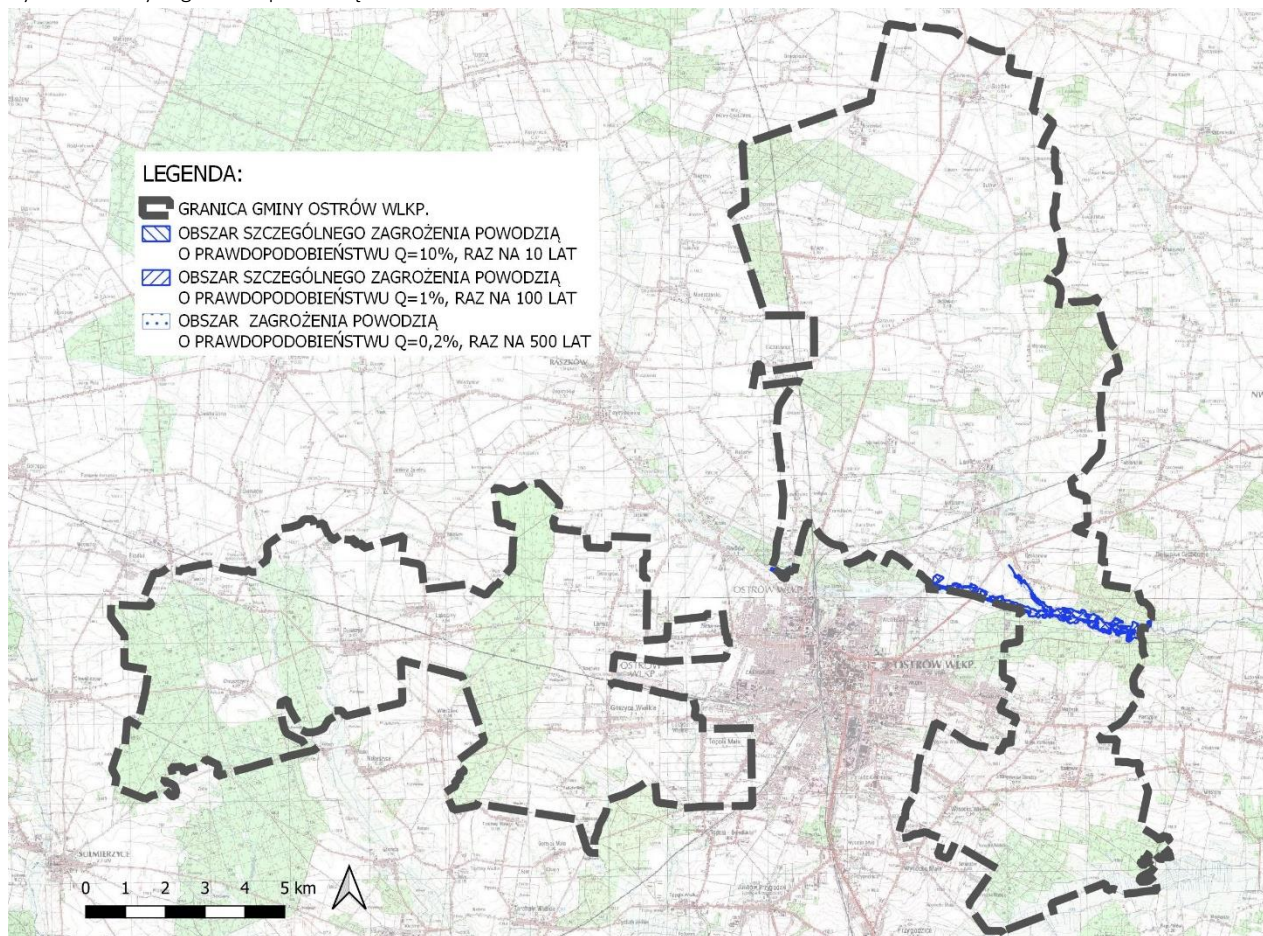
Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Ostrów Wielkopolski zaliczono:

- a) Obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$, raz na 10 lat,
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, raz na 100 lat
- b) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$

Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wzdłuż przebiegu rzeki Ołobok o nie stanowią one terenów zabudowanych.



Ryc. 9. Obszary zagrożenia powodzią



Źródło: Opracowanie własne

6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Ostrow Wielkopolski nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Ostrow Wielkopolski nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji.

6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu ostrowskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu ostrowskiego w tym gminy Ostrow Wielkopolski obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

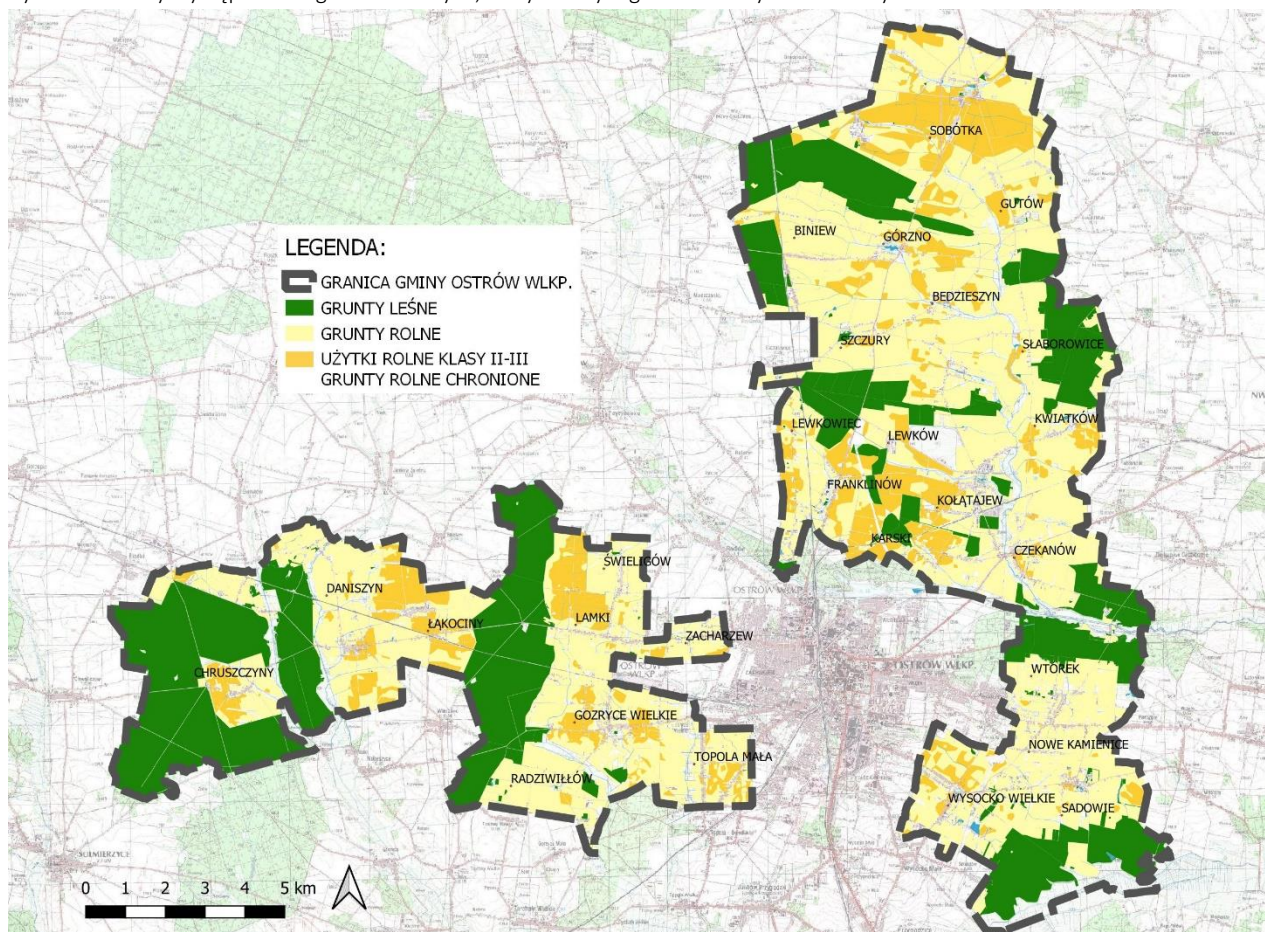
6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki rolne klasy II-III na terenie gminy Ostrow Wielkopolski wynosi około 2657 ha co daje ponad 12,5 % powierzchni całej gminy. Grunty rolne chronione to głównie użytki klasy III, niewielki odsetek stanowią grunty klasy II. Największe występowanie gruntów rolnych chronionych zdiagnozowano w obrębie Sobótka, na północ od granicy z miastem Ostrow Wielkopolski, w obrębie Kraskim i Franklinów, oraz w północnej części obrębu Lamki i w obrębie Łąkociny.



Natomiast grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią około 5,8 tys ha co daje ponad 27% udziału w powierzchni całej gminy Ostrów Wielkopolski. Najwyższa lesistość występuje na zachodzie gminy w granicach obszarów Natura 2000 (obręb Łąkociny oraz Chruszczyń), dodatkowo kliny zieleni leśnej występują wzdłuż rzeki Ołobok, przy południowej granicy gminy (obręb Sadowie i Wysocko Wielkie) oraz w południowo zachodniej części obrębu Sobótka.

Ryc. 10. Obszary występowania gruntów leśnych, rolnych w tym gruntów rolnych chronionych



Źródło: Opracowanie własne

6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z wykazem Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR) – stan na dzień 01.01.2023 r. należą następujące zakłady znajdujące się na terenie gminy Ostrów Wlkp, bądź w bezpośrednim jej sąsiedztwie:

- **Polski Koncern Naftowy ORLEN SA,**
ul. Chemiczków 7, 09-411 Płock
Terminal Paliw w Ostrowie Wielkopolskim
63-400 Ostrów Wielkopolski, ul. Węglowa 1, gmina miejska Ostrów Wielkopolski, powiat ostrowski (zakład przy granicy z gminą Ostrów Wielkopolski)
- **PPG DECO Polska Sp. z o.o.,**
51-416 Wrocław, ul. Kwidzyńska 8
Oddział w Lewkowcu

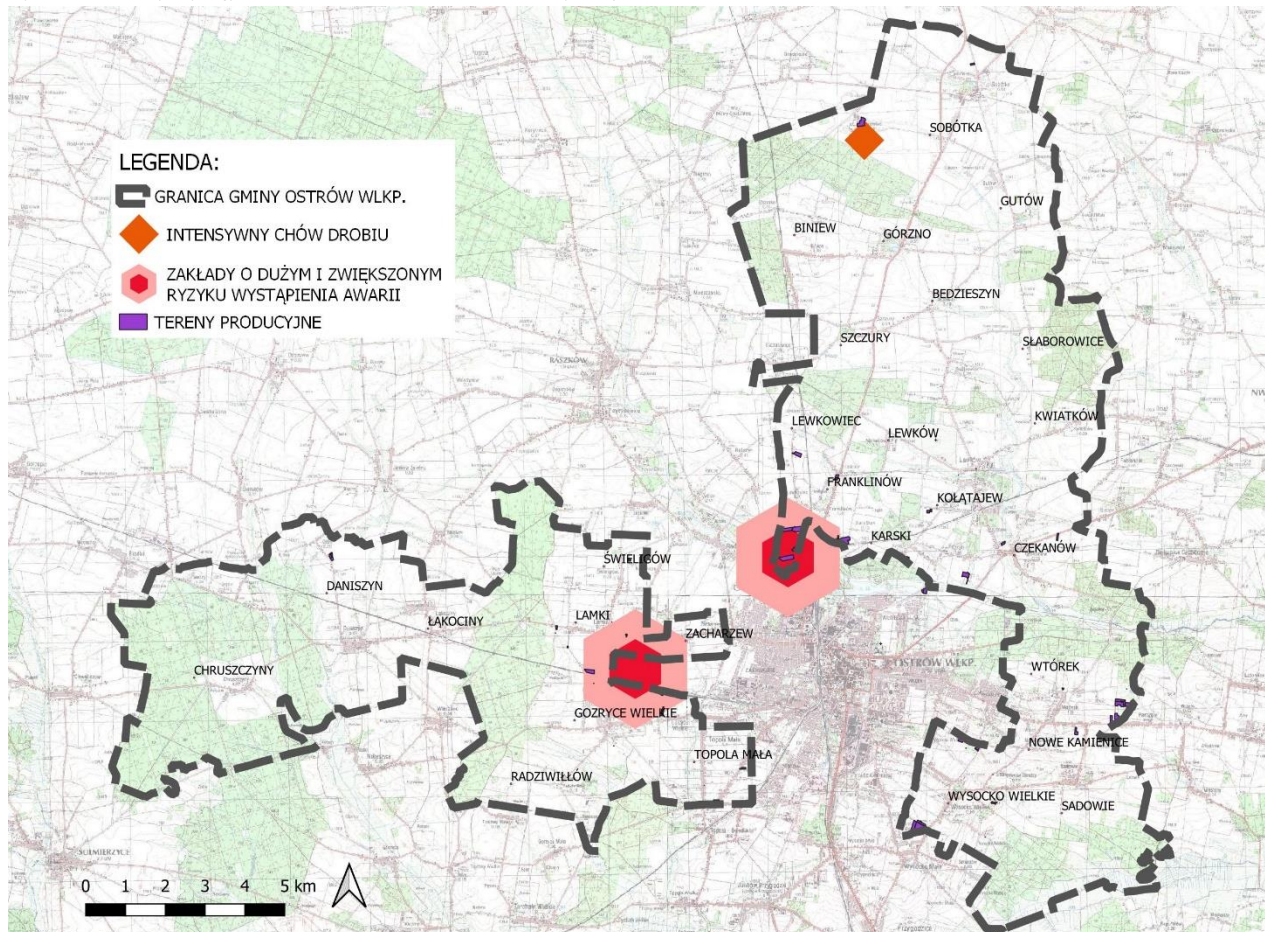


63-400 Ostrów Wielkopolski, Lewkowiec 68, gmina Ostrów Wielkopolski, powiat ostrowski (zakład w granicach gminy Ostrów Wielkopolski)

Same tereny produkcyjne zlokalizowane są głównie wokół granicy z miastem Ostrów Wielkopolski.

Dodatkowo w miejscowości Borowiec w północnej części gminy Ostrów zlokalizowana jest ferma drobiu, której intensywność może wpływać na lokalny klimat.

Ryc. 11. Obszary występowania zakładów ZDR oraz intensywnej hodowli drobiu.



Źródło: Opracowanie własne

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- Szkoła Podstawowa im. Ludwika Szymoniaka w Sobótce, Sobótka 72;
- Szkoła Podstawowa im. Józefa Lispskiego w Szczurach, Szczury 38;
- Szkoła Podstawowa im. Ignacego Ulatowskiego w Gorzycach Wielkich, ul. Szkolna 31;
- Szkoła Podstawowa w Lamkach, ul. Szkolna 47;



- e) Szkoła Podstawowa w Lewkowie, ul. Szkolna 6;
- f) Szkoła Podstawowa w Daniszynie, Daniszyn 35;
- g) Zespół Szkolno – Przedszkolny w Topoli Małej, ul. Szkolna 115;
- h) Zespół Szkolno – Przedszkolny we Wtórku, ul. Szkolna 12;

Przedszkola publiczne:

- a) Publiczne Przedszkole w Biniewie;
- b) Publiczne Przedszkole w Sobótce, Sobótka 77;
- c) Publiczne Przedszkole w Borowcu, Borowiec 16;
- d) Publiczne Przedszkole w Czekanowie;
- e) Publiczne Przedszkole w Daniszynie;
- f) Publiczne Przedszkole w Gorzycach Wielkich;
- g) Publiczne Przedszkole w Lamkach;
- h) Publiczne Przedszkole w Sobótce;

Żłobek: Żłobek Gminny w Gorzycach Wielkich

Niepubliczne Zespoły szkolno – przedszkolne:

- a) Zespół szkolno – przedszkolny we Franklinowie;
- b) Zespół szkolno – przedszkolny w Łąkocinach;
- c) Zespół Szkolno – przedszkolny w Słaborowicach;
- d) Zespół szkolno – przedszkolny w Wysocku Wielkim.

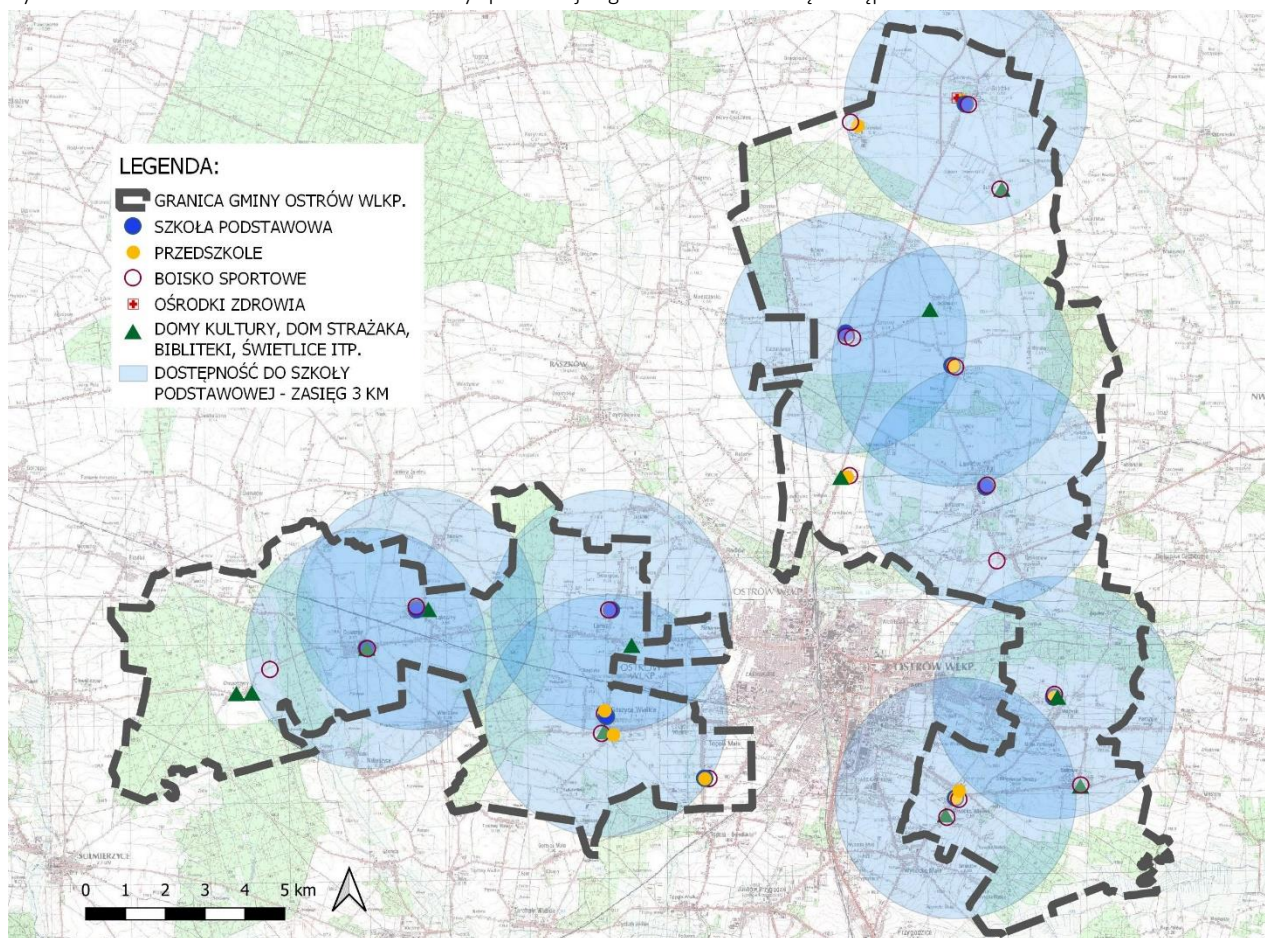
Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym, dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są Orliki w Gorzycach Wielkich, Sobótce i Wysocku Wielkim.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty infrastruktury społecznej:

1. Dom Strażaka w Będzieszynie
2. Świetlica Wiejska w Gutowie,
3. Gminna Biblioteka Publiczna w Ostrowie Wielkopolskim filia we Franklinowie,
4. Gminna Biblioteka Publiczna w Ostrowie Wielkopolskim filia we Wtórku,
5. Świetlica wiejska w Sadowie;
6. Gminny Ośrodek Kultury w Wysocku Wielkim,
7. Dom kultury w Gorzycach Wielkich,
8. Dom kultury w Lamkach,
9. Dom Strażaka w Łąkocinach,
10. Biblioteka Publiczna w Daniszynie,
11. Świetlica wiejska w Chruszczynach.



Ryc. 12. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w gminie wraz ze strefą dostępności do szkół.



Źródło: Opracowanie własne

7.2. Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową stanowią drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Osią komunikacyjną są drogi krajowe nr 36, dla zachodniej części oraz DK 25 i DK11 dla północnej części opracowania. Tymi drogami odbywa się najważniejszy ruch transportowy. Ponadto po wschodniej części Ostrowa Wielkopolskiego, przez teren gminy przebiega fragment drogi ekspresowej S11.

Na podstawowy system komunikacji gminy Ostrów Wielkopolski składają się:

1) drogi krajowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
S11	Kołoźrzeg – Pyrzowice (oddany I etap)
11	Sobótka – Ostrów Wielkopolski – Przygodzice – Antonin – Niedźwiedź.
25	Kalisz – Nowe Skalmierzyce – Ostrów Wielkopolski – Przygodzice – Międzybórz.
36	Biadki – Ostrów Wielkopolski

2) droga wojewódzka:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
-------------	-----------------------------



445	Odolanów – Ostrów Wielkopolski
-----	--------------------------------

3) drogi powiatowe :

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
5311P	Ostrów Wielkopolski (ul. Grabowska) - Wtorek – Parczew – Sieroszewice- Rososzyca – Wieś Klasztorna – do drogi woj. nr 450
5297P	Od dr. kraj. nr 11 – Górzno – Gałązki Małe – Kotowiecko – Głóski – granica powiatu pleszewskiego (Kościelna Wieś)
4332P	Orpiszew - granica powiatu ostrowskiego- Janków Zalesny- Sulisław – dr. kraj. nr 36
5165P	(Chwaliszew) – granica powiatu ostrowskiego – Chruszczyny – do dr. kraj. nr 36
5295P	Nowy Grudzielec- Grudzielec- Sobótka – granica powiatu pleszewskiego (Krasy)
5296P	Od dr. kraj. nr 11 – Sobótka – Gutów – do dr. pow. nr 5297P
5294P	Od dr. Pow 5288P – Biniew – Górzno – do dr. kraj. nr 11
5293P	Biniew – Szczurawice – do dr. pow. nr 5292P
5292P	Moszczanka – Szczury – Będzieszyn – do dr. pow. nr 5297P
5298P	Szczury – Lewków – Czekanów – do dr. kraj nr 25
5300P	Od dr. kraj. nr 11 – Michałków – Lewków – Kwiatków – Ociąż.
5299P	Ostrów Wielkopolski (ulica Limanowskiego) – Karsy- Kołatajew - Lewków
5320P	Od dr. Kraj. Nr 11 – Przygodzice – Wysocko Małe – Wysocko Wielkie – Smardowskie Olendry – Wtorek – Biskupice Ołoboczne,
5319P	Od dr. pow. 5320P – Sadowie – Wtorek
5318P	Ostrów Wielkopolski (ul. Chopina, Wysocka, Klasztorna) – Wysocko Wielkie
5291P	Moszczanka – Szczurawice – Szczury – do dr. kraj nr 11
5289P	Przybysławice – Jaskółki – Świeligów – Lamki – do dr. kraj. nr 36
5161P	Baszyny – granica powiatu ostrowskiego – Janków Zalesny – Cegły – Daniszyn – do dr. kraj. nr 36
5325P	Od dr. kraj. nr 36 – Chruszczyny - Glińnica
5169P	Sulmierzyce (ul. Kaliska) – granica powiatu ostrowskiego – granica powiatu krotoszyńskiego – granica powiatu ostrowskiego- Kuroch – Nabyszyce – Gorzyce Wielkie – Ostrów Wielkopolski (ul. Gorzycka)
5322P	Przebieg od dr. kraj. nr 36 – Lamki – Gorzyce Wielkie
5323P	Od dr. kraj. Nr 36 – Łąkociny – Wierzbo – Baby – Kaczory – Odolanów (ul. Raszkowska)

4) ważniejsze drogi gminne (jako ulice większych wsi)

- ul. Ostrowska – Gorzyce Wielkie,
- ul. Wiejska – Radłów,
- ul. Ostrowska – Wtorek,
- ul. Poznańska (Ostrów Wielkopolski) w stronę Franklinowa.

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski znajduje się cywilne lotnisko sportowo – usługowe, używane przez Aeroklub Ostrowski, położone 6 km na północ od Ostrowa Wielkopolskiego i 10 km na południowy zachód od Kalisza, we wsi Michałków.

Z tego względu część obszaru gminy znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Michałków, gdzie obiekty naturalne i sztuczne w tym obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokość określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia. Strefa ochronna od lotniska powierzchni ograniczających przeszkody kształtuje się od wysokości 150,0 m n.p.m do 243,0 m m n.p.m.

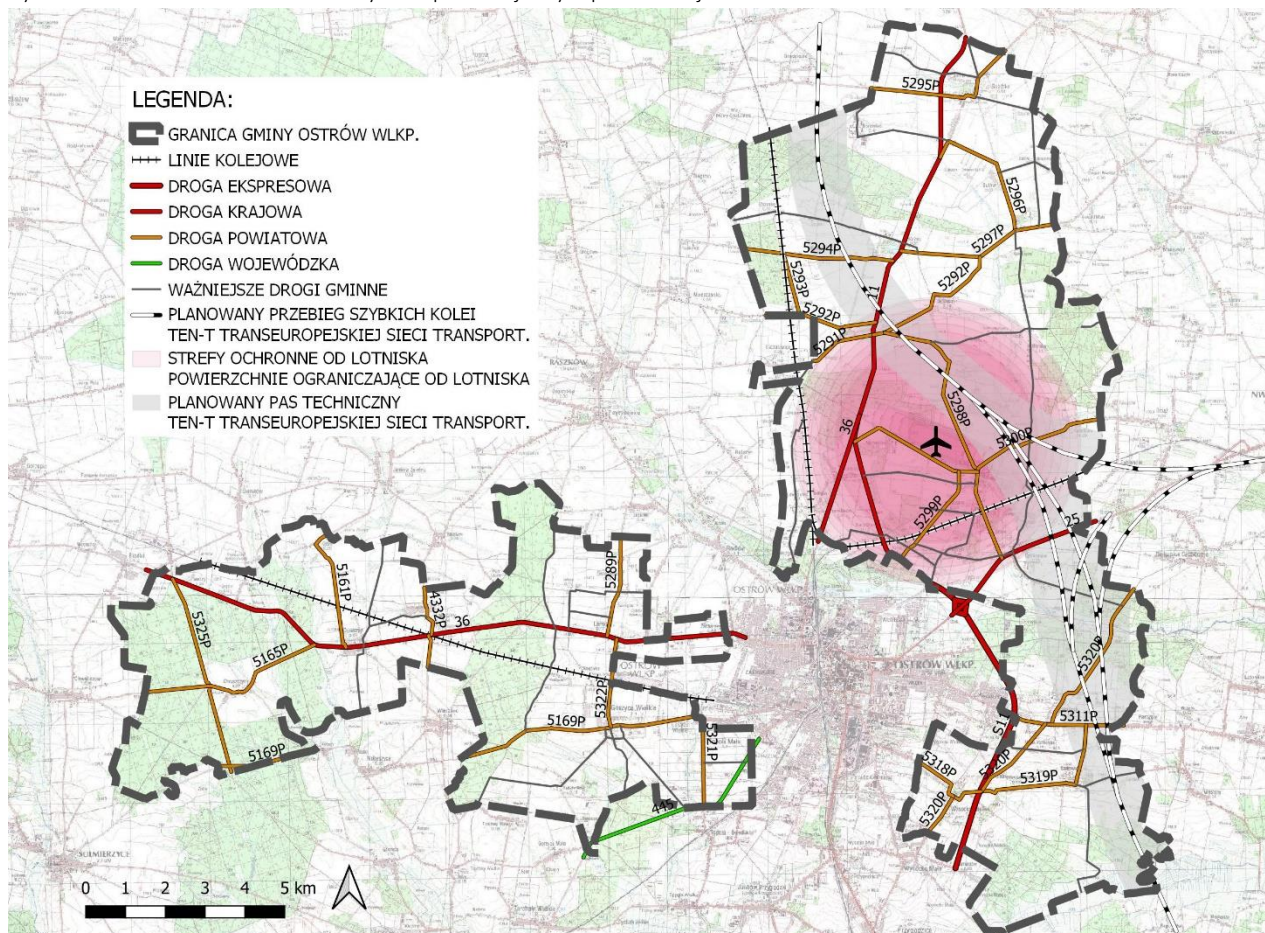
Dodatkowo na części obszaru objętym planem zabrania się również budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków



powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Przez wschodni teren gminy planowany jest przebieg Kolei Dużych Prędkości – transeuropejskiej sieci transportowej TEN – T w korytarzy Morze Północne – Bałtyk.

Ryc. 13. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej w tym planowanej.



Źródło: Opracowanie własne

7.3 Infrastruktura techniczna

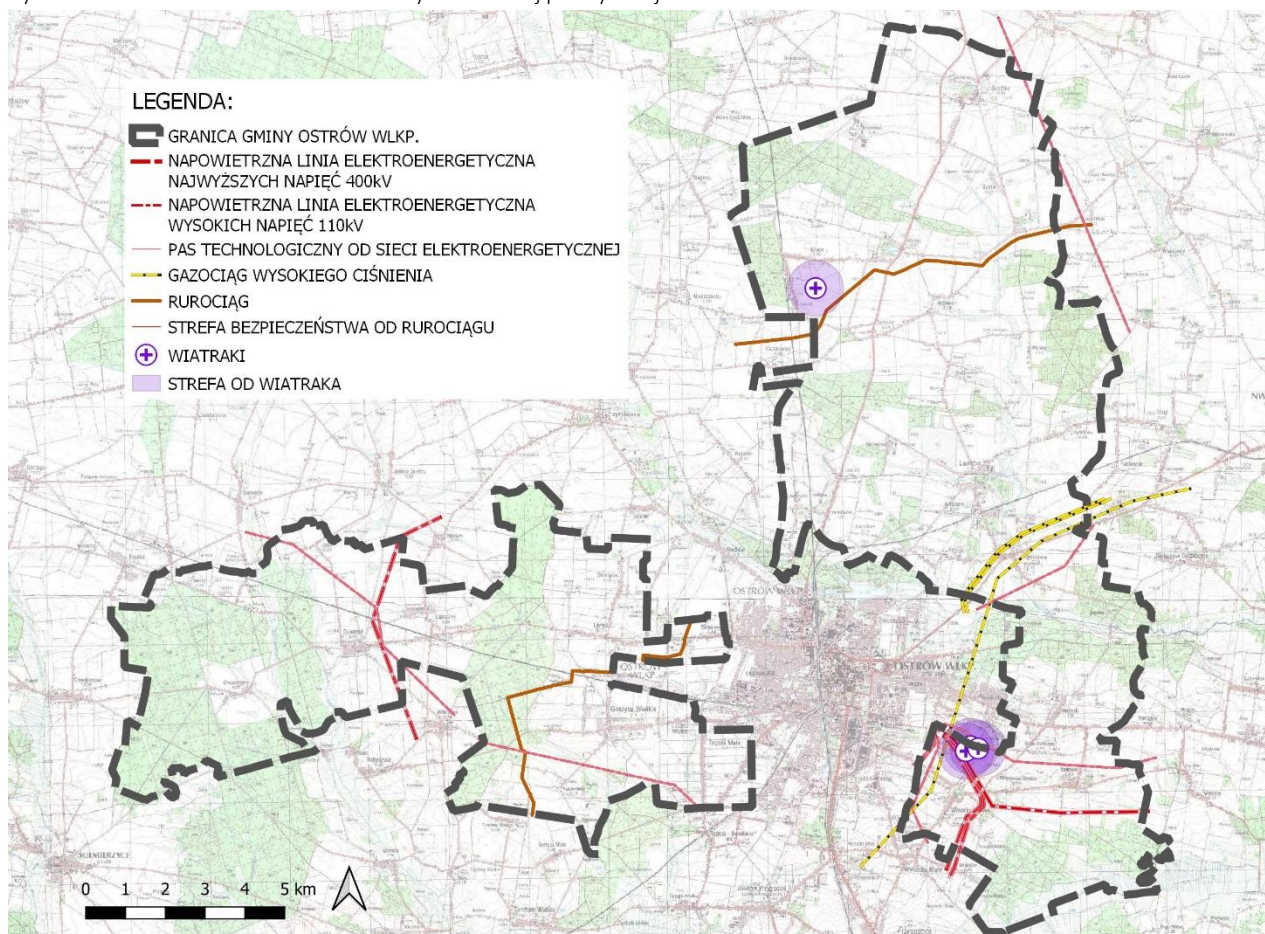
Przez teren gminy Ostrów Wielkopolski przebiegają następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1. Rurociąg przesyłowy relacji Płock – Ostrów Wlkp, oraz Ostrów Wlkp. – Wrocław – obydwie o średnicy nie większej niż 400 mm – dla których szerokość strefy bezpieczeństwa wynosi co najmniej 12,0 m
2. Gazociąg
 - a. DN 700 relacji Gustoszyn – Odolanów, 1,6MPa (2014 r) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana 12,0 m (6,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
 - b. DN 500 relacji Odolanów – Adamów, 2,5MPa (1977 r) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 32,5 m (16,25 na stronę gazociągu od jego osi)



- c. DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów, 2,5MPa (1971 r) - dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 62,0 (31,0 m na stronę gazociągu od jego osi)
- d. DN 100 odgałęzienie Czekanów, 1,6MPa (2008) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana 4,0 m (2,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- 3. Stacja GZP elektroenergetyczna „Ostrów”
- 4. Napowietrzna sieć elektroenergetyczna
 - a. 2 X 400 kV relacji Ostrów – Kromolice – pas technologiczny o szerokości 56,0 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym)
 - b. 400kV relacji Pasikurów – Ostrów – pas technologiczny o szerokości 80,0 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym)
 - c. 2 x 400kV relacji Ostrów – Rogowiec i Ostrów – Trębaczew – pas technologiczny o szerokości 52,0 m (po 26 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym)
- 5. Wiatraki
 - a. 3 wiatraki o wysokości 100 m zlokalizowane w Wysocku Wielkim - strefa ochronna wolna od zabudowy mieszkaniowej wynosi 700 m
 - b. 1 wiatrak o wysokości 100 m zlokalizowany w Górznie - strefa wolna od zabudowy mieszkaniowej wynosi 700 m

Ryc. 14. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej przesyłowej oraz wiatraków



Źródło: Opracowanie własne



8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego na terenie gminy Ostrów Wielkopolskim nie występują obszary wskazane do ochrony ani krajobrazy priorytetowe

Większa część gminy Ostrów Wielkopolski położona jest w krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pole. Poszczególne miejscowości gminy to krajobraz wiejski z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim.

Natomiast tereny zlokalizowany wokół miasta Ostrów Wielkopolski zakwalifikowane zostały do krajobrazu o typie podmiejskim i osadniczym ze zróżnicowanym typologicznie i przestrzennie zabudowaniami nierolniczymi na terenach wcześniej rolniczych.

9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększona o 5%

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

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

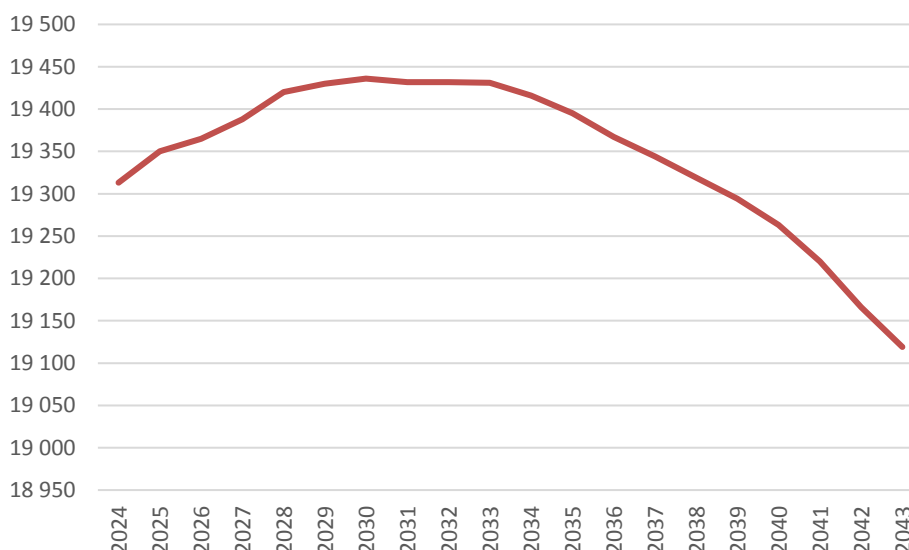
- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

W zakresie prognozowanej liczby mieszkańców dla gminy Ostrów Wielkopolski na najbliższe 20 lat przyjęto dane udostępnione przez statystykę publiczną (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) sporządzone przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.). Dane wynikające z prognozy demograficznej dla gminy Ostrów Wielkopolski zamieszczono poniżej, a następnie powiększono ją o 5%

Tab. Prognozowana liczba ludności w gminie Ostrów Wlkp. obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	19 313	19 350	19 365	19 388	19 420	19 430	19 436	19 432	19 432	19 431
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	19 416	19 395	19 367	19 344	19 319	19 294	19 263	19 220	19 166	19 119

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.



Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Ostrów Wielkopolski prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 19\,119 \times 1,05 = 20\,075 \text{ osób}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 644 646 m²

$$PUM_0 = 644\,646 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 33,2 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,2 m²/os (rok 2013)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 33,2 - 2 \times 27,2 = 99,6 - 54,4 = 45,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 20\,075 - 644\,646 / 45,2 = 20\,075 - 14\,262,07 = 5\,813$$

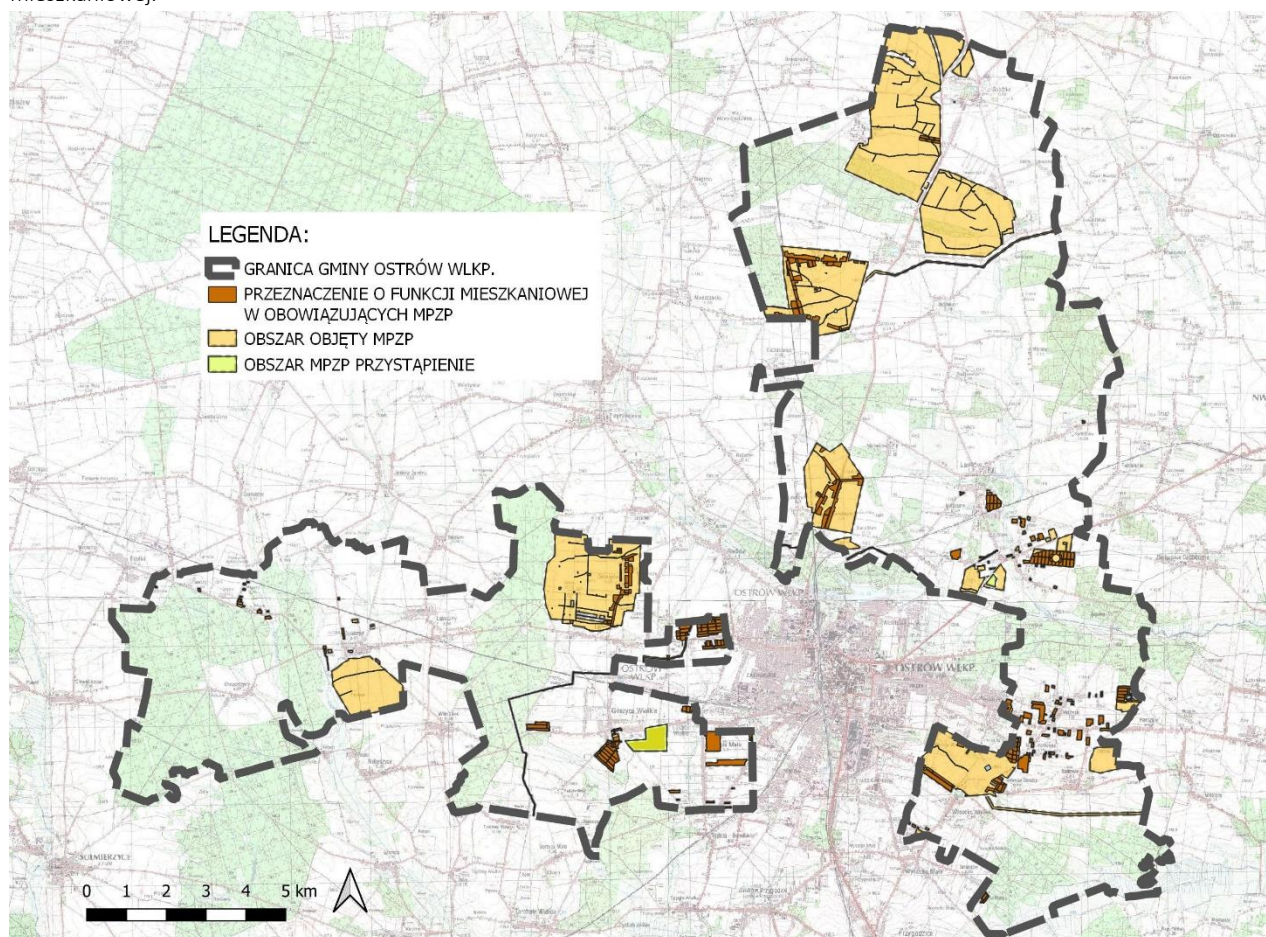


10. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Łącznie na terenie gminy uchwalonych jest 38 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 3126 ha co stanowi około 15% pokrycia całego obszaru gminy.

W obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej lub wielorodzinnej) wynosi 411,8 ha, z czego 115 ha tych obszarów jest już zagospodarowane.

Ryc. 15. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.



Źródło: Opracowanie własne



11. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy przyjęto obszar obrębu Franklinów. W tym celu obliczono nadziemną intensywność dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto powierzchnię zabudowy wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji. Po dokonaniu analizy średnia intensywność istniejącej zabudowy w wybranym fragmencie terenu na terenach objętych mpzp dla zabudowy mieszkaniowej wynosi **0,147**.

Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy i ustalenia w planach, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie **0,14** i szacunkową ilość kondygnacji: **1,4**.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Wartość intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej wyznaczonych w planach przyjęto j/w – 0,14, natomiast dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2. Z uwagi, iż część planów posiada możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych na terenach mieszkaniowych lub występuje dualizm funkcji, bądź też kształt działki, linie zabudowy wykluczają możliwości lokalizacyjne przyjęto szacunkowe wskaźniki wykorzystania terenów pod zabudowę mieszkaniową.



Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH} *
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN	215,93	0,8	1 727 440	0,14	70%	169289,12
MN-U	54,32	0,5	271 600	0,14	70%	26616,80
MN/MR	26,49	0,5	132 450	0,14	70%	12980,10
MW	0,08	1	800	1,2	70%	672,00
RAZEM						209558,02
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						45,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						4636

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość **P₂₀ = 45,2 m²**).

W projekcie planu ogólnego uwzględniono wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone w miejscowych planach.

12. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Ostrów Wielkopolski w perspektywie 20 lat wynosi zaokrąglając **ZAP = 5 813 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{min} = 4069 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{max} = 7557 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref



planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz nie znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi zaokrąglając **4636 osób**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$$ZAP_{\min} = 0 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 2921 \text{ osób}$$

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia 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. z 2023 poz. 2758 ze zm.) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- w obszarze uzupełnienia zabudowy,
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, znajdująca się w OUZ oraz nie objęta mpzp [ha]
SJ	1086,22	233,74
SW	25,82	2,08
SZ	97,82	10,56
RAZEM	1209,86	246,38

Zgodnie z powyższą tabelą plan ogólny zakłada w obszarze uzupełnienia zabudowy:

- 233,74 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,
- 2,08 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,
- 10,56 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp.



Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej wielorodzinnej i zagrodowej 40% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową, natomiast w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej połowa terenów zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- a) Udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 10% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a 30% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych zakładając liczbę kondygnacji zgodną z istniejącymi zabudowaniami na poziomie 1,4:
 - Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,14;
 - Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 1,2;
 - Dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej wyniesie 0,14;
- c) Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących [ha] mpzp	udział funkcji mieszkaniowej	S _{PZ} powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	K szacunkowa intensywność zabudowy	W _{PU} udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	S _{CH} szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	233,74	0,5	1 168 700	0,14	70%	114532,6
SZ	10,56	0,4	42 240	0,14	70%	4139,52
SW	2,08	0,4	8 320	1,2	70%	6988,8
RAZEM						125660,92
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						45,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców						2780
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						4636
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW STREF MIESZKANIOWYCH PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						7416

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$



Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 7404 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max} .



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

13. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 31 grudnia 2025 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełniania zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Ostrów Wielkopolski (wywołanego uchwałą Nr LXXIV/718/2024 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 31 stycznia 2024 r.) jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – dalej pzp) w planie ogólnym gminy Ostrów Wielkopolski określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Ostrów Wielkopolski na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski (ostatnia zmiana - Uchwała Nr LXIX/681/2023 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 27 listopada 2023 r.) jak i wyznaczenie terenów planistycznych w miejscowych planach obowiązujących na terenie gminy.

14. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO – STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Ostrów Wielkopolski ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,



- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SG – strefy górnictwa,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia 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.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

Wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową nastąpiło na podstawie wytycznych i ograniczeń wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o którym mowa wyżej. Plan ogólny wyznacza nowe tereny mieszkaniowe na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na których wskazana jest możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w obszarach uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo w pełni uwzględnia obecne zainwestowanie. Z uwagi na wiodący charakter gminy, który przekształca się z funkcji rolniczej na mieszkalno-usługową większość terenów objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkalną jednorodzinną. Wyłącznie w poszczególnych przypadkach zachowano funkcję zagrodową terenów (na skraju miejscowości – w zabudowie zagrodowej odsuniętej od miejscowości). Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną plan ogólny wyznacza wyłącznie na działkach zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – nie wprowadza nowych terenów.

Przy wyznaczaniu nowych stref gospodarczych uwzględniono istniejące sąsiednie zainwestowanie, kierunki studium uwarunkowań, wnioski właścicieli terenów, istniejącą infrastrukturę towarzyszącą, w tym infrastrukturę transportową (przebieg drogi ekspresowej), grunty chronione, bufora od zabudowań chronionych oraz zachowanie zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem środowiska przyrodniczego.



Nowe strefy usługowe wprowadzono wyłącznie w punktach centralnych miejscowości, przy skrzyżowaniach dróg, w pasach dróg głównych, jako uzupełnienie istniejącego, lub planowanego zainwestowania. Dodatkowo plan ogólny wprowadza strefy zieleni i rekreacji jako nierozdzielne uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji) z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych. Wyznaczone strefy zieleni i rekreacji są uzupełnieniem brakujących w miejscowościach na terenie gminy obszarów integracji lokalnej (lokalizacji orlików, siłowni zewnętrznych, placów zabaw, zabudowy kulturalno-społecznej).

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych wprowadza w ich sąsiedztwie strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy rozwój gospodarstw. Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące zakłady produkcyjne związane z rolnictwem.

W zakresie układu transportowego strefę komunikacyjną objęto istniejące działki drogowe – na których przebiegają drogi główne (tj. droga krajowa, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe o funkcji dróg głównych), parkingi oraz tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Transportu (tj. teren kolei).

W celu ochrony zewidencjonowanych złóż występujących na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski oraz terenów i obszarów górniczych plan ogólny wprowadza dla tych obszarów strefę górnictwa.

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejących stacjach pomp, oczyszczalni ścieków, oraz planowanego punktu selektywnego zbierania odpadów. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref.

Strefy cmentarzy obejmują siedem obszarów funkcjonujących cmentarzy w gminie, z uwzględnieniem odpowiednich wskaźników zabudowy w celu dalszego ich zainwestowania. Dla części czynnych cmentarzy plan ogólny przewiduje odpowiednie poszerzenia terenu.

Pozostały obszar gminy stanowi strefa otwarta obejmująca swym zasięgiem lasy, grunty rolne, wody jeziora, tereny zadrzewione oraz łąki i pastwiska. Dla kilku ze stref otwartych, dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznej, wiatrowej i biogazowni z uwzględnieniem bufora od istniejących zabudowań mieszkaniowych. Plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni związanych z OZE na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu.

15. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych	0,9-1,5	40-60	9-12	30



b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	zastosowane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40-50	9-10	30

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9-1,0	40-50	9-10	30

d. STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu dodatkowo dla terenu 80SU – wprowadzono teren elektrowni słonecznej	0,5-1,2	40-60	9-15	30

e. STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej



	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu,	0,6-1,5	50-60	9-15	20-30

f. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9-1,0	40-50	9-10	30

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej/ teren zieleni naturalnej/teren lasu	1,0	50-70	10-30	20

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej	0,1-1,0	10-40	6-10	50-70



i. STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

j. STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,6	40-60	6-10	30

k. STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
pozostałe SO	brak	-	-	-	-
25SO, 33SO, 40SO, 5SO, 59SO, 88SO, 90SO, 91SO, 66SO	teren elektrowni słonecznej,				
21SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni	-	-	-	-
6SO, 2SO, 3SO, 5SO, 15SO, 17SO, 30SO, 58SO, 60SO,	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-



I. STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
18SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	40	15	30
19SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni urządzonej	0,4	40	6	10

16. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Ostrów Wielkopolski, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjne i Kartograficznej w Poznaniu jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k w dniu 02 czerwca 2024 r. W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w przedmiotowej bazie danych wyłączono następują budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 budynki transportu i łączności oraz 108 – budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 844,86 ha.



$$P_u = 844,86 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi w przybliżeniu 2062,53 ha.

$$P_b = 2062,53 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% \times (2062,53 \text{ ha} - 844,86 \text{ ha}) = 25\% \times 1217,67 \text{ ha} = 304,41 \text{ ha}$$

Gdzie P_p to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, w którym mowa w ust. 1 w/w rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia granic.

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – z tego też względu nie wyznaczono jej na terenach, na których obowiązuje miejscowy plan. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość na obszarach nie objętych obowiązującymi planami. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **854,18 ha**, z czego obszar poszerzenia poza P_u wynosi 242,9 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 242,9ha < 304,41 ha).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas II i III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej z wyłączeniem drogi ekspresowej.

17. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski, z uwagi na lokalne uwarunkowania nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

18. OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski, z uwagi na lokalne uwarunkowania, oraz tendencję wynikającą z zamykania placówek oświatowych nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.