



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 502 593 728

PLAN OGÓLNY DLA OBSZARU GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: MAJ 2024 - MARZEC 2026

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ANNA DZIUBLEWSKA



SPIS TREŚCI

WSTĘP		
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
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	11
6.3	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	11
6.4	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	12
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	13
6.7	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	15
6.8	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH	15
6.9	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	17
6.10	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	17
6.11	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	19
6.12	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	19
6.13	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	20
6.14	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	20
6.15	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	20
6.16	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	21
7.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	22



	7.1	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	22
	7.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	23
	7.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	28
8.		REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	31
9.		ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	31
10.		OBOWIAZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIAZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	33
11.		CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	37
12.		PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	38
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY			41
13.		CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	41
14.		PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO – STREFY PLANISTYCZNE	42
15.		GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	45
16.		OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	49
17.		OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	50
18.		OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	50
ZAŁĄCZNIKI			
1.	ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH GMINY OSTRÓW WLKP. SKALA 1:15 000 ARK 1 – CZĘŚĆ ZACHODNIA GMINY, ARK 2 – CZĘŚĆ WSCHODNIA GMINY		
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, zainicjowany 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.

W planie ogólnym gminy Ostrów Wielkopolski określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

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, granic 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 przestrzennym¹ 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 wyrysów² oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy³.

¹ Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.

² Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.

³ Dz. U. z 2024 r. poz. 729



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 Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski 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 2024-2030 (Uchwała nr XI/81/2024 Rady Gminy Ostrów Wielkopolski z dnia 21 listopada 2024 r.);
- 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 2017 r. 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 (sic. pkt 10);
- Program ochrony środowiska dla województwa wielkopolskiego do roku 2030 (EKOSTANDARD Pracownia Analiz Środowiskowych z siedzibą w Suchym Lesie).

Materiały kartograficzne:

- mapa ewidencyjna PL.PZGIK.192 – licencja nr GGO.6642.1.30.2024_3014_P z 05.03.2024 r.,
- zbiór bazy danych EGiB PL.PZGIK.192 – licencja nr GGO.6642.1.30.2026_3017_P,
- zbiór danych BDOT10k z 02 czerwca 2024 r. – dane Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego.

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- <https://kzgw.gov.pl/index.php/pl/>,



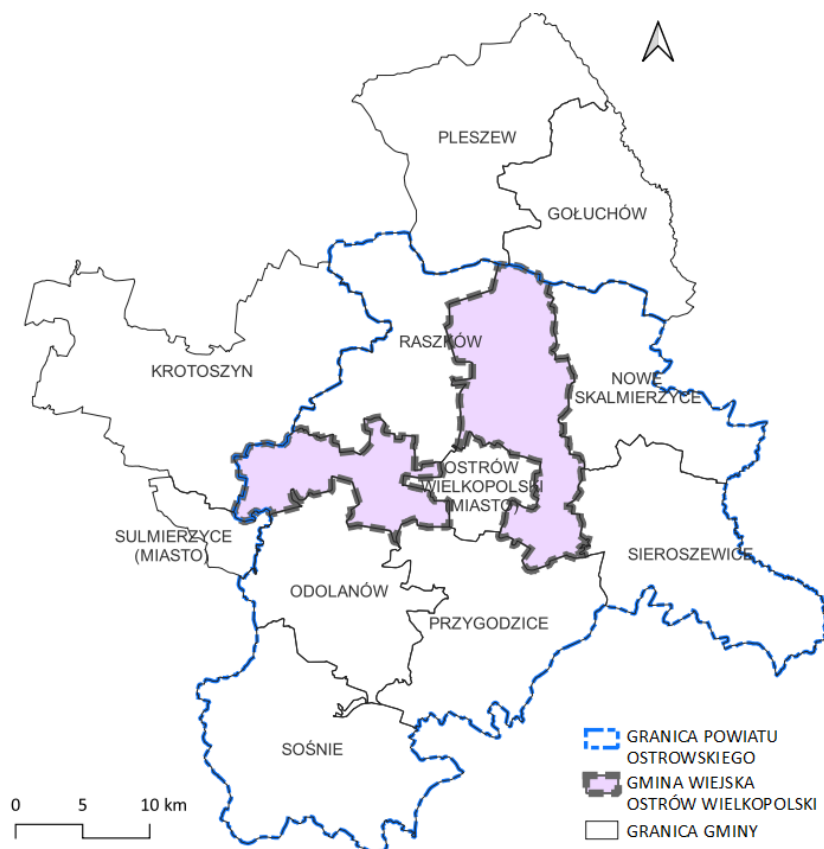
- <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/>,
- <https://ostrowwielkopolski.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl/>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl/>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl/>,
- <https://encyklopedialesna.com/>,
- <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>,
- <https://caa-pl.maps.arcgis.com>,
- <https://ulc.gov.pl/>
- wizje terenowe (maj 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (maj 2024 r.).

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 natomiast 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 na tle powiatu oraz gminy graniczące z gminą Ostrów Wielkopolski



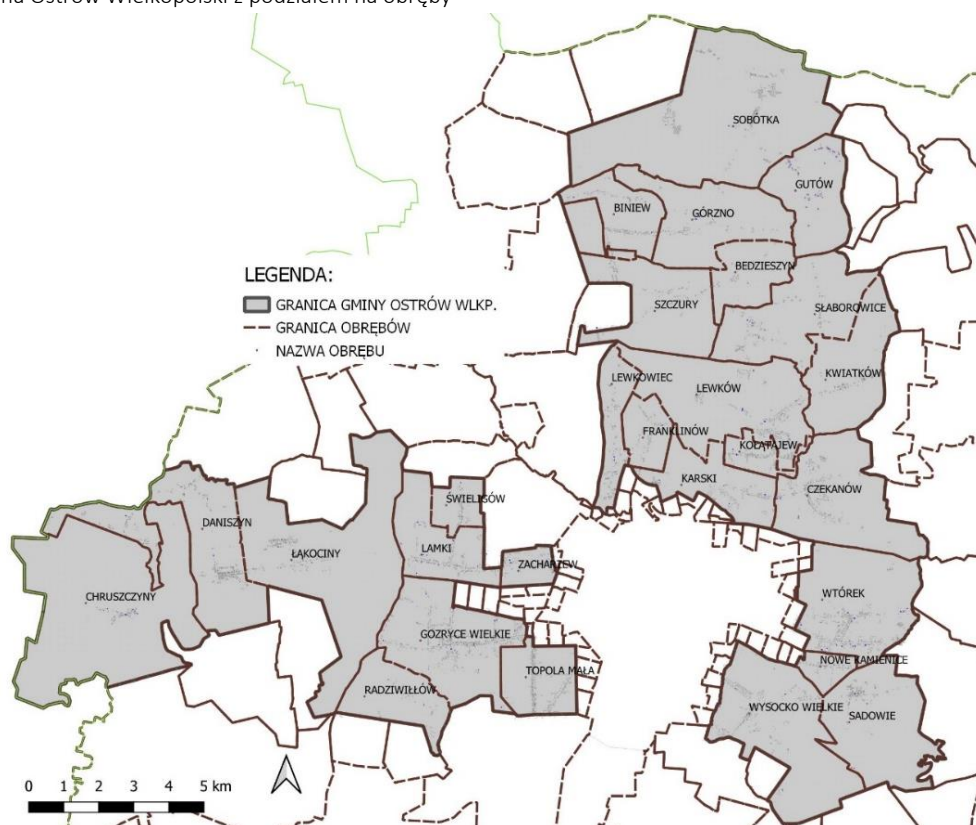
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

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 Białki – 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.

Ryc. 2 Gmina Ostrów Wielkopolski z podziałem na obręby



Źródło: Opracowanie własne

Obszar gminy Ostrów Wielkopolski podzielony jest na 27 obrębów: Będzieszyn, Biniew, Chruszczyn, 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.

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-Ostrowskiej. 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, m.in. poprzez:
- a) rozwój i modernizację sieci drogowej, tj. dokończenie budowy drogi ekspresowej S11, rozbudowa drogi krajowej nr 25,
 - b) poprawę 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 w tym planowanej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Ostrów Wielkopolski – Kalisz).

Przez wschodni teren gminy planowany jest również przebieg Kolei Dużych Prędkości – transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T w korytarzu Morze Północne – 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 Wielkopolski – Leszno – Głogów wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn-Durzyn – 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 Wielkopolski – Kalisz Piwonice,
- Modernizacja linii 110 kV Ostrów Wielkopolski – Kalisz Zachód.



6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

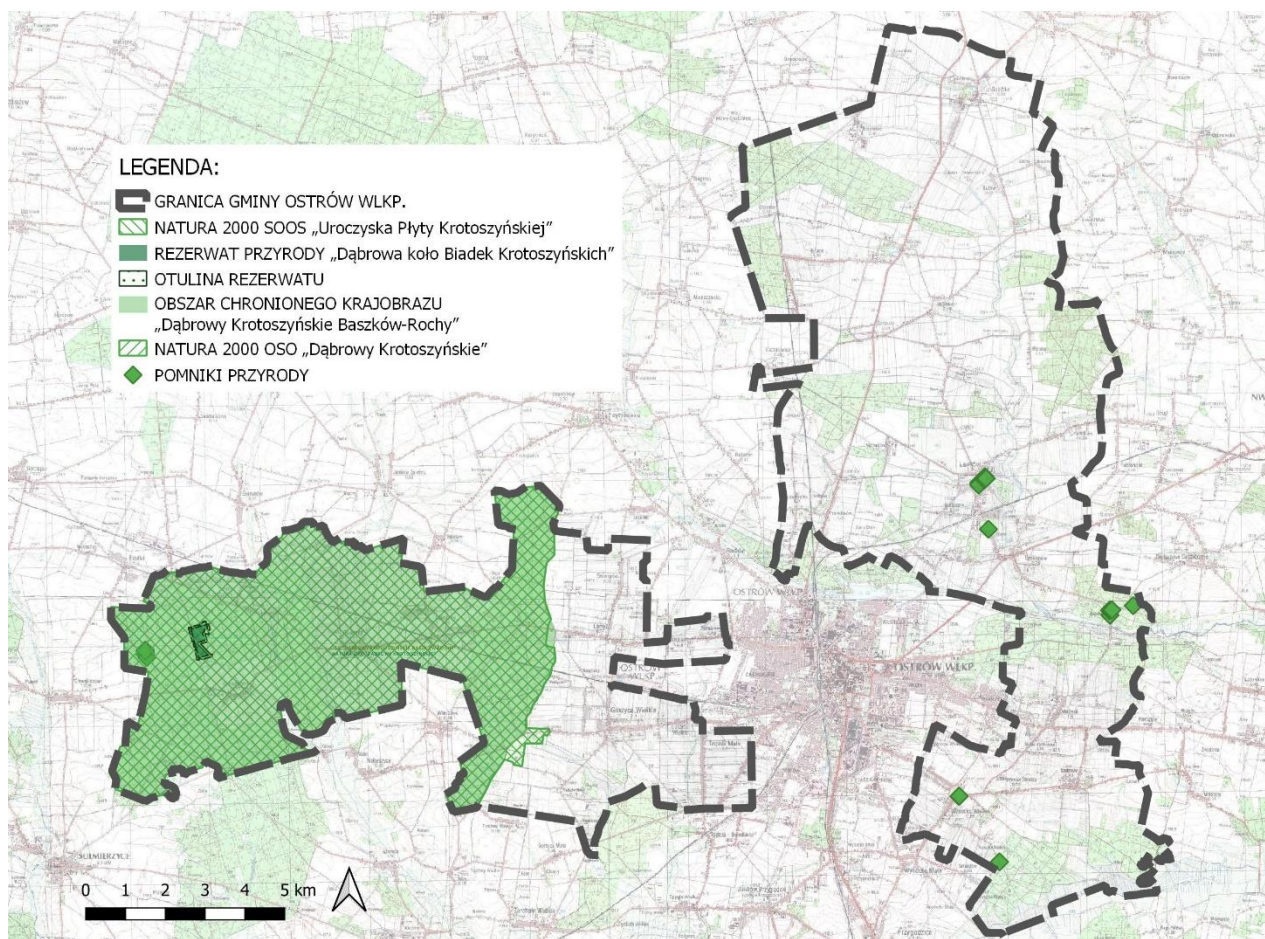
6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

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 głazy narzutowe.

Pośród obszarowych form ochrony przyrody znajdujących się na terenie gminy Ostrów Wielkopolski należy wymienić:

- a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”, ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Kaliskiego nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie ustalenia obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru. Przedmiotowy akt prawny utracił moc, przy czym obszar chronionego krajobrazu nadal funkcjonuje jako forma ochrony przyrody, jednak nie obowiązują w stosunku do niego żadne zakazy z katalogu określonego w art. 24 ust. Ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478 ze zm.).
- b) rezerwat przyrody „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich” wraz z otuliną, dla którego obowiązuje Rozporządzenie nr 5/2005 Woj. Wielkopolskiego z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich” oraz zarządzenie Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich”. Na terenie rezerwatu obowiązują m.in. ustalenia wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478 ze zm.), ponadto zgodnie z w/w Rozporządzeniem Wojewody cały obszar rezerwatu wyłącza się z użytkowania dla celów edukacyjnych i turystycznych ze względu na możliwość wystąpienia zakłóceń dla przebiegu procesów przyrodniczych.
- c) Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dąbrowy Krotoszyńskie” (PLB300007), dla którego obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie.
- d) Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” (PLH300002), dla którego obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej.

W stosunku do obszarów Natura 2000, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub wpływać negatywnie na te gatunki, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

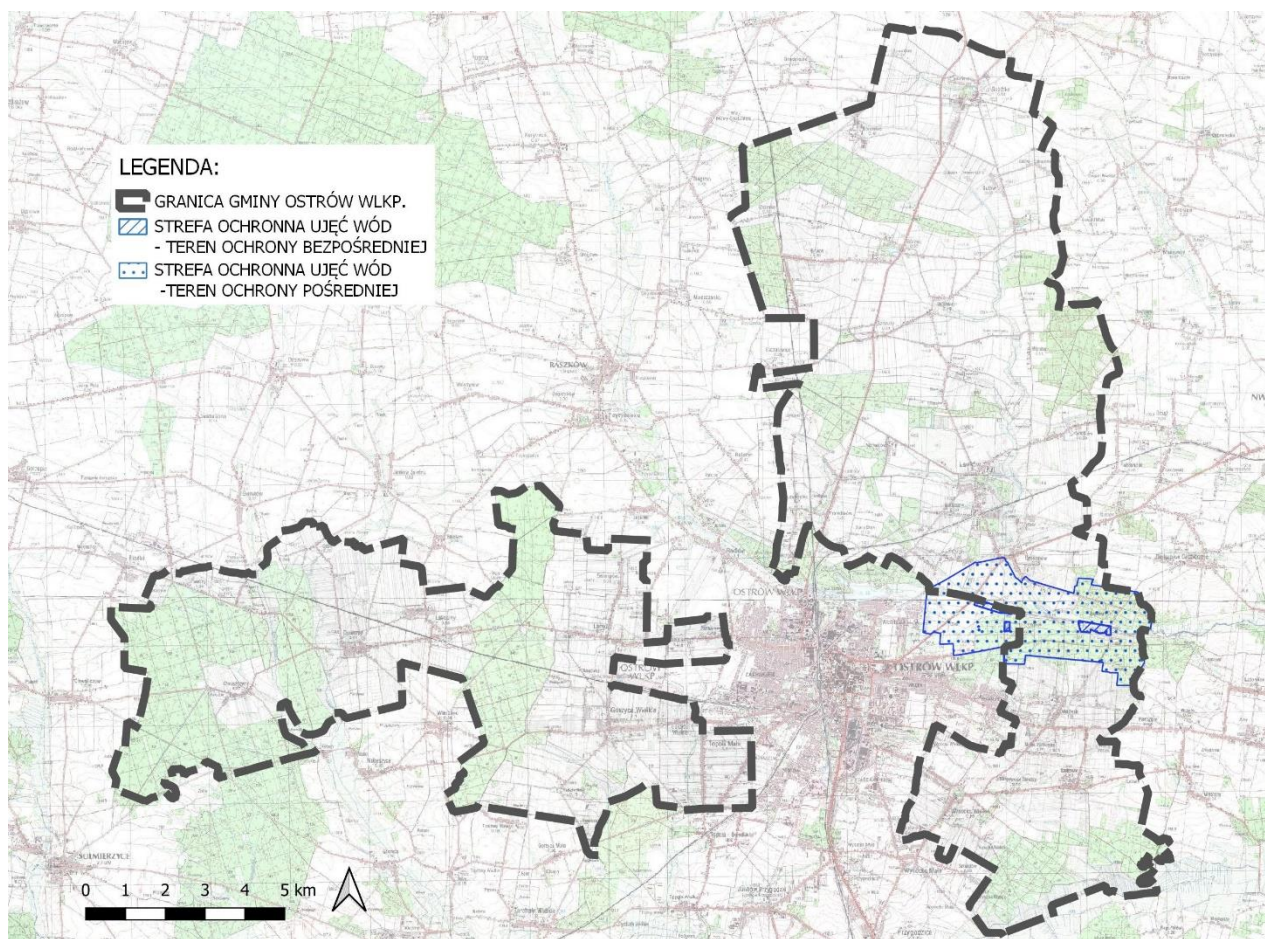


Źródło: Opracowanie własne

6.2 Strefy ochronne ujęć wód

Gmina Ostrów Wielkopolski na swoim terenie posiada podziemne komunalne ujęcia wód. 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 Wielkopolski) 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 Rozporządzenia 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

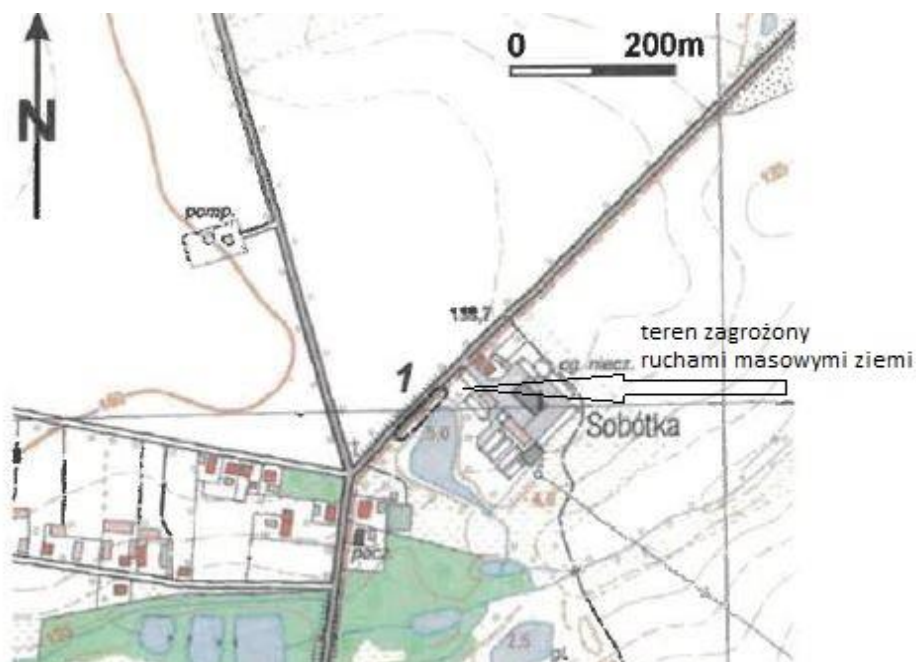
6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

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 przeciwozyjnych; 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 uzyskanymi od Geologa Powiatowego w Starostwie Powiatowym w Ostrowie Wielkopolskim na terenie gminy znajduje się jeden teren zagrożony ruchami masowymi ziemi w m. Sobótka na działce o numerze 253/5. Jest to skarpa wyrobiska poeksploatacyjnego cegielni, przy drodze do miejscowości Karsy. Wysokość skarpy od strony drogi dochodzi do 5 m wysokości. Skarpa jest zarośnięta i ustabilizowana, jednak pnie drzew wskazują na istnienie procesów spęływania lub osuwania.

Ryc. 5. Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi.

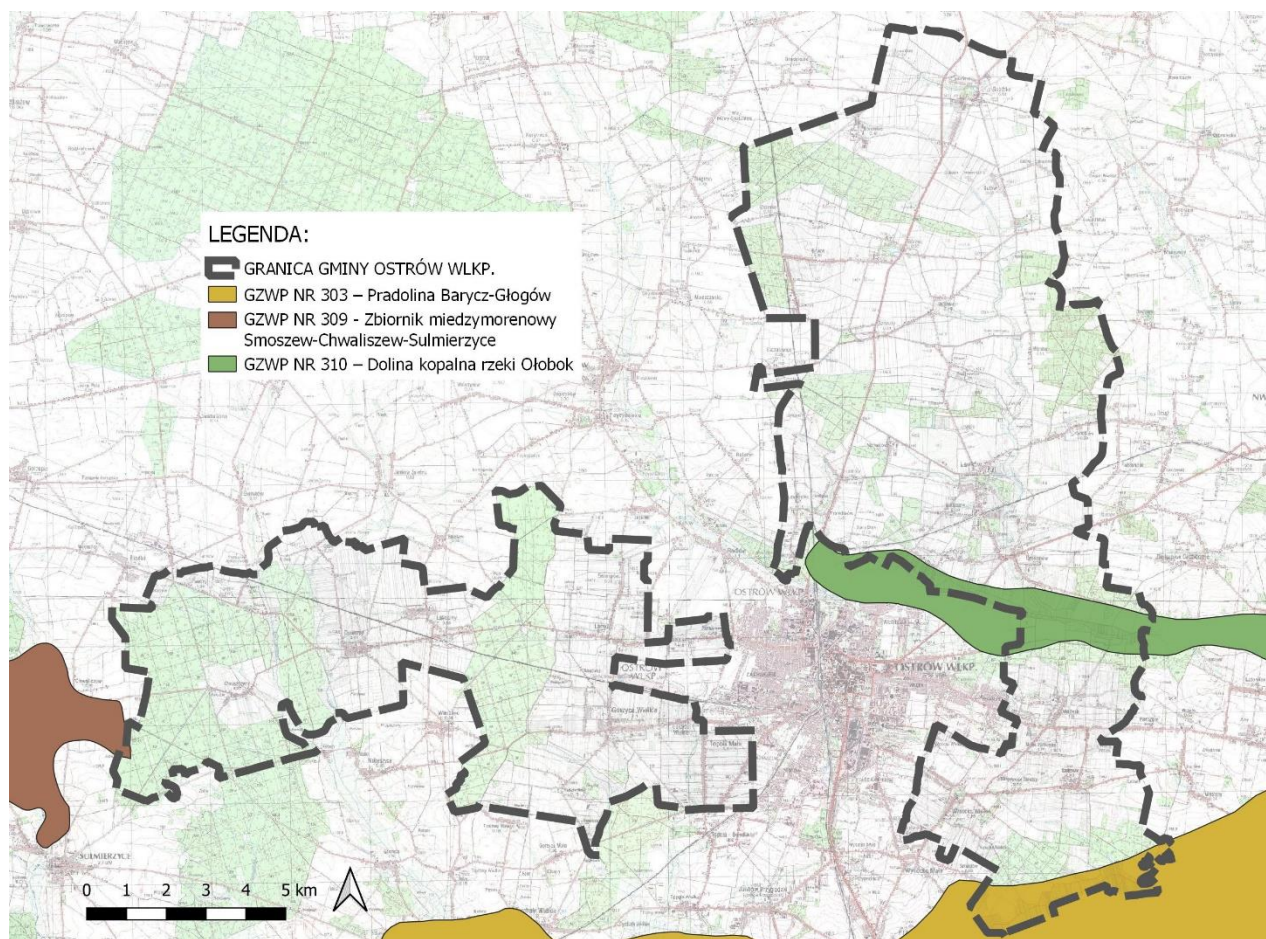


Źródło: Karta rejestracyjna nr ewidencyjny 30-17-042-000001. Starostwo Powiatowe w Ostrowie Wlkp.

6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

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

Ryc. 6. 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),
 - „Wtórek” (ID złoża: 14433),
 - „Wtórek 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, w nawiązaniu do ww. złóż, zewidencjonowano następujące tereny i obszary górnicze pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu:

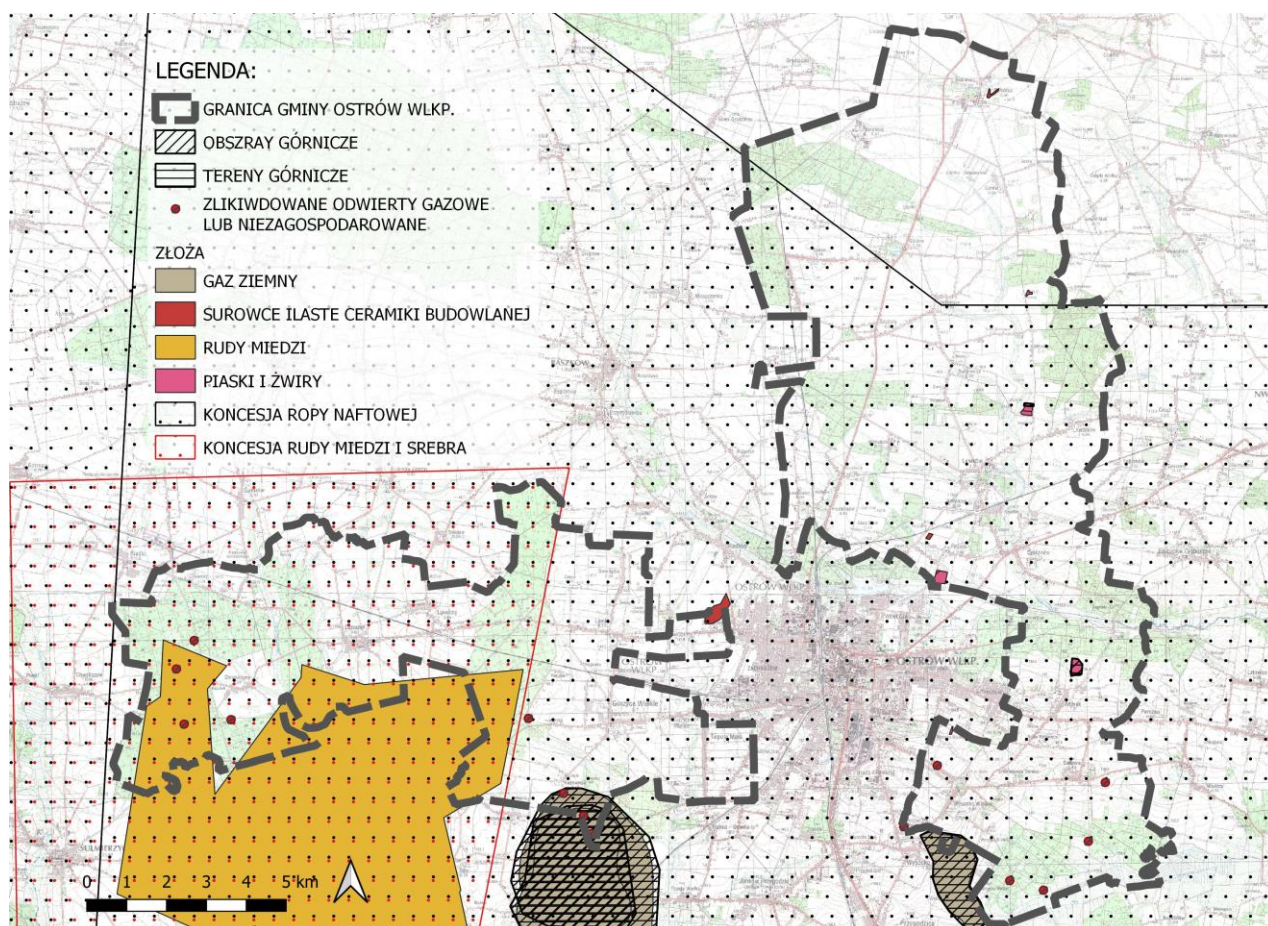
- Kwiatków III – na złożu piasków i żwirów;
- Tarchały I – na złożu gazu ziemnego;
- Tarchały II – na złożu gazu ziemnego;
- Wtorek 1 – na złożu piasków i żwirów;
- Wysocko Małe E I – na złożu gazu ziemnego.

Dodatkowo na obszarze gminy obowiązują:

- koncesja nr 48/96/ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie, rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Ostrów Wielkopolski”,
- koncesja nr 2/2024/p z 29 lutego 2024 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie rudy miedzi i srebra.

Ponadto w południowej części gminy zlokalizowane jest łącznie 14 zlikwidowanych odwiertów gazowych lub niezagospodarowanych: Chruszczyn-1, Chruszczyn-2, Chruszczyn-3, Chwaliszew-2, Gorzyce Wielkie-1, Tarchały-2, Tarchały-10, Tarchały-27, Sadowie-1, Wysocko-2, Wysocko-4, Wysocko-6, Wysocko Małe-7, Wysocko Wielkie-1. Strefy ochronne od odwiertów – sic. pkt. 7.3.

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczo-rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń – wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MIDAS

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 kulturowo 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 Książąt 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 znajduje się 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) oraz 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), plebanie (nr rej. 915/A) i dwór (nr rej. 723/A).

OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

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) oraz Łąkociny (18 obiektów)..

OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZBYTKÓW

Do wykazu zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zaliczono 172 obiekty i obszary, wśród których 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.

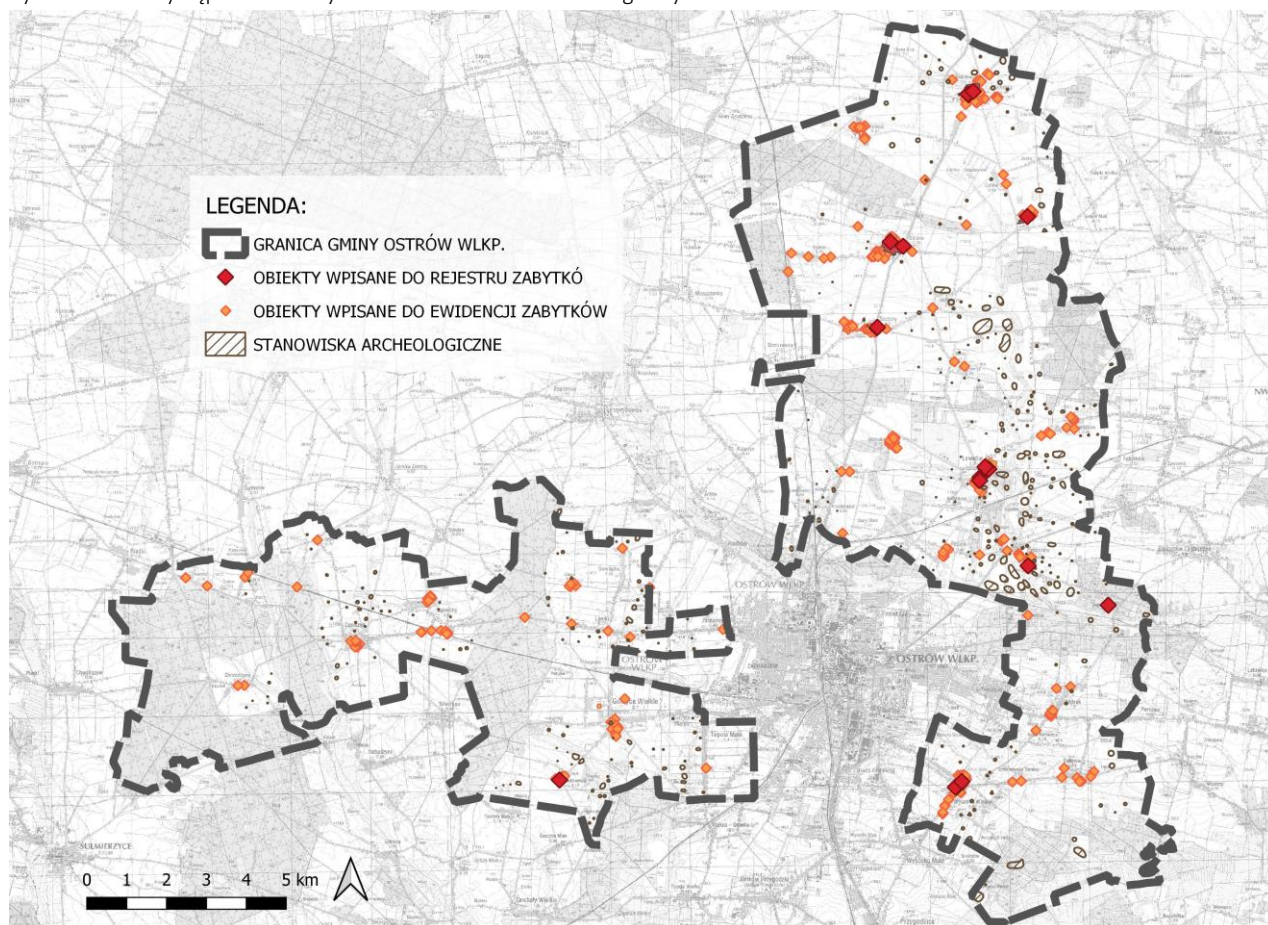
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Na terenie gminy łącznie zewidencjonowano 421 stanowisk archeologicznych. Występują one w 29 miejscowościach, przy czym najwięcej występuje w miejscowości Czekanów – 63 stanowisk oraz w miejscowościach Kwiatków (38 obiektów/obszarów), Lamki (28 obiektów/obszarów), Słaborowice (27 obiektów/obszarów). Wymienione stanowiska archeologiczne to głównie ślady osadnictwa, punktu osadnicze, osady, cmentarzyska, znaleziska luźne oraz dwa grodziska – w Będzieszynie i Łąkocinach pochodzące z okresu wczesnego średniowiecza.

Stanowiska 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 (nr rej. 349/Wlkp/C).

Ryc. 8. 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.

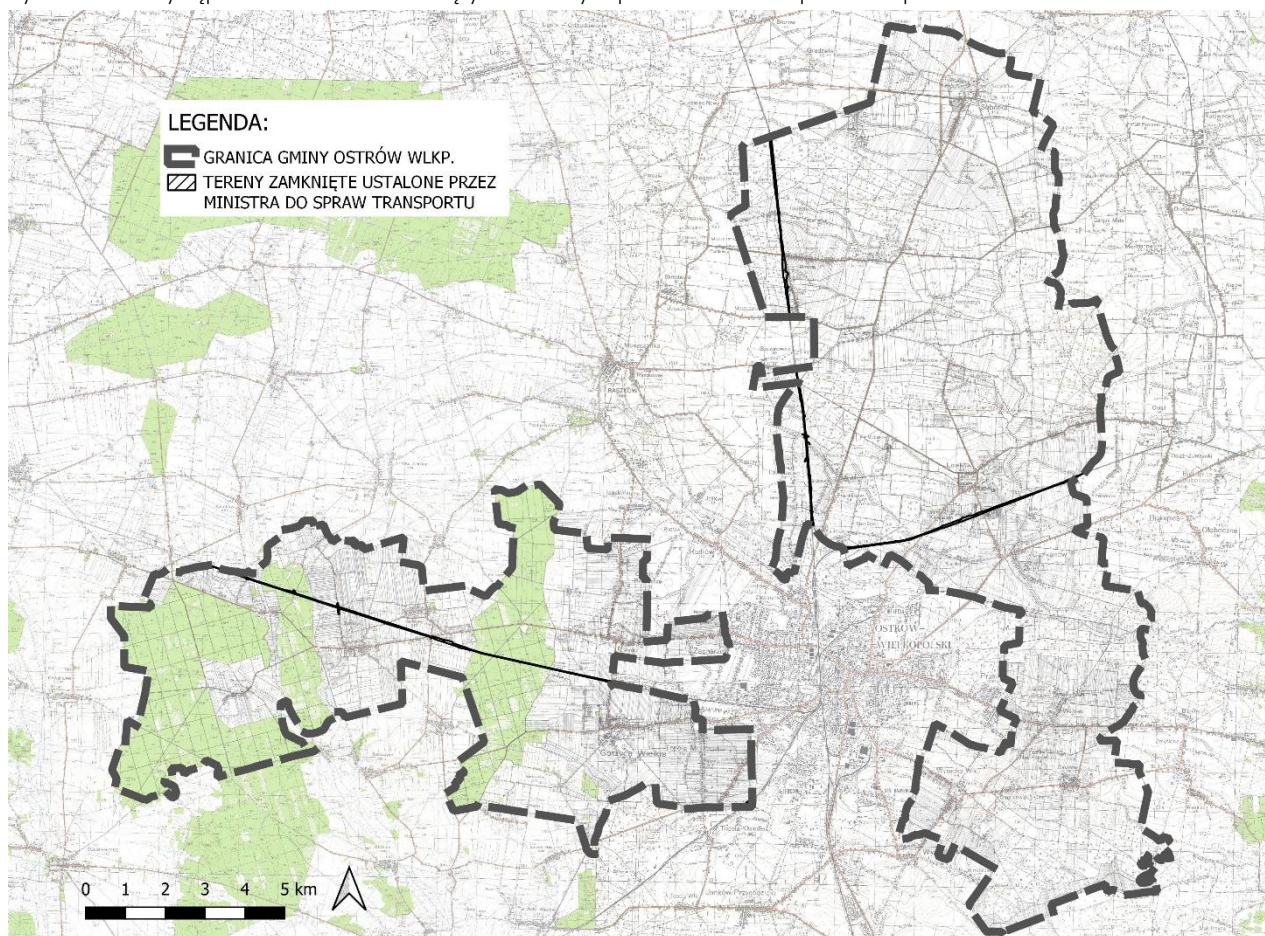
6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Ostrów Wielkopolski występują wyłącznie tereny zamknięte ustalone 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. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki gminy Ostrów Wielkopolski:

- 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. 9. Obszar występowania terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra do spraw transportu



Źródło: Opracowanie własne

6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

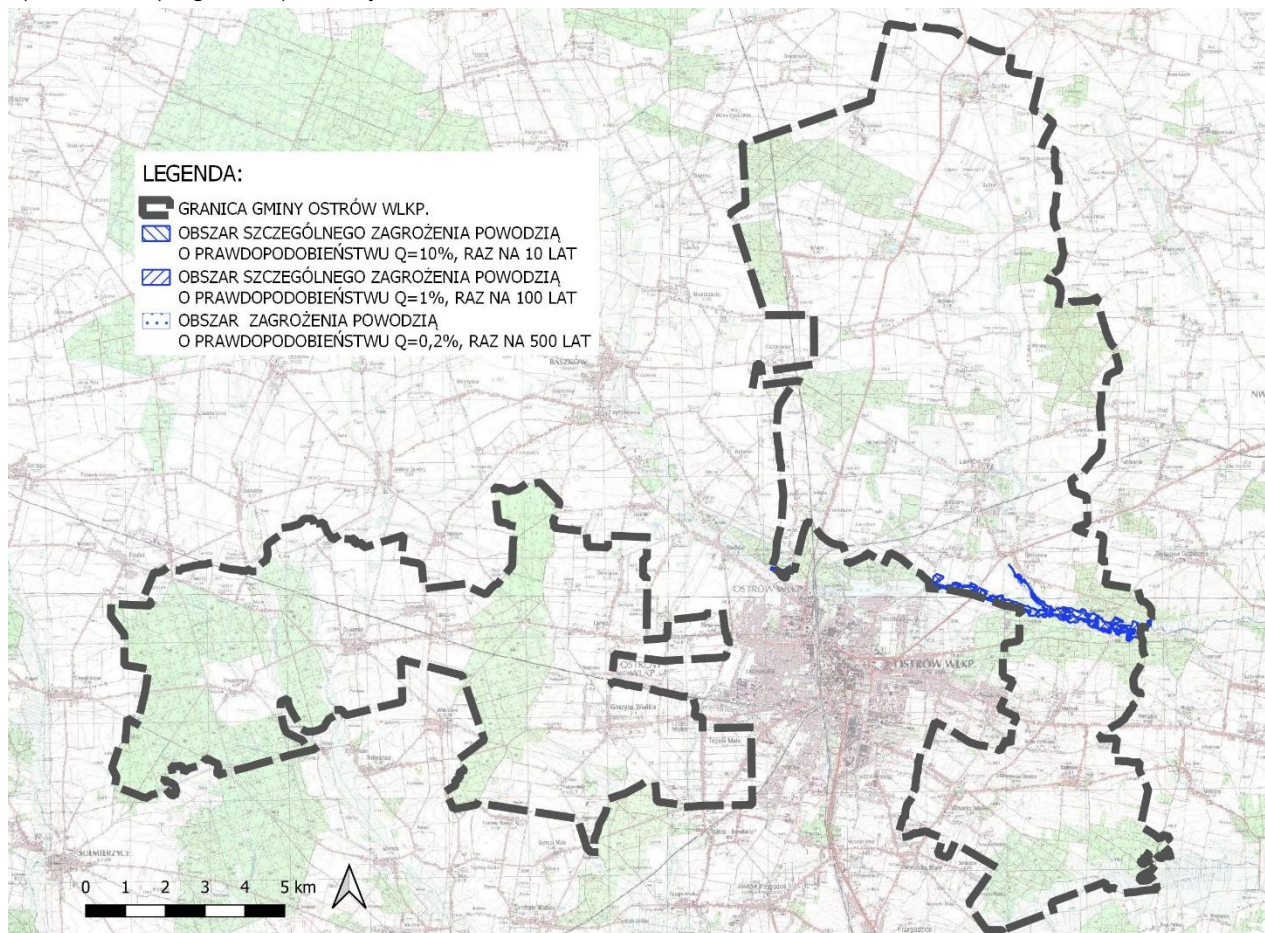
Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Ostrów Wielkopolski zaliczono:

- 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 i nie stanowią one terenów zabudowanych.

Ryc. 10. 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

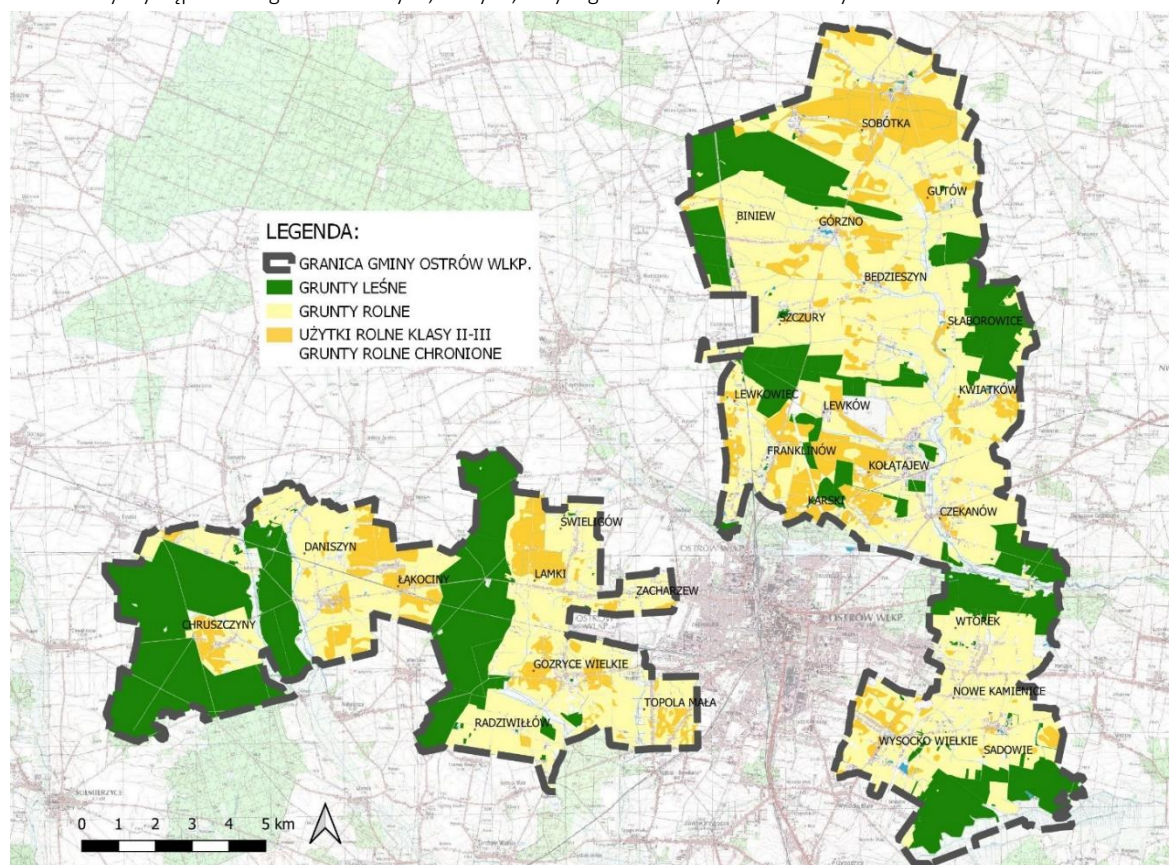
Rada powiatu ostrowskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu ostrowskiego w tym gminy Ostrów Wielkopolski obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

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 Ostrów 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 Ostrów Wielkopolski, w obrębie Karski 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 (obwód Łąkociny oraz Chruszczyń), dodatkowo klify zieleni leśnej występują wzdłuż rzeki Ołobok, przy południowej granicy gminy (obwód Sadowie i Wysocko Wielkie) oraz w południowo-zachodniej części obrębu Sobótka.

Ryc. 11. 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

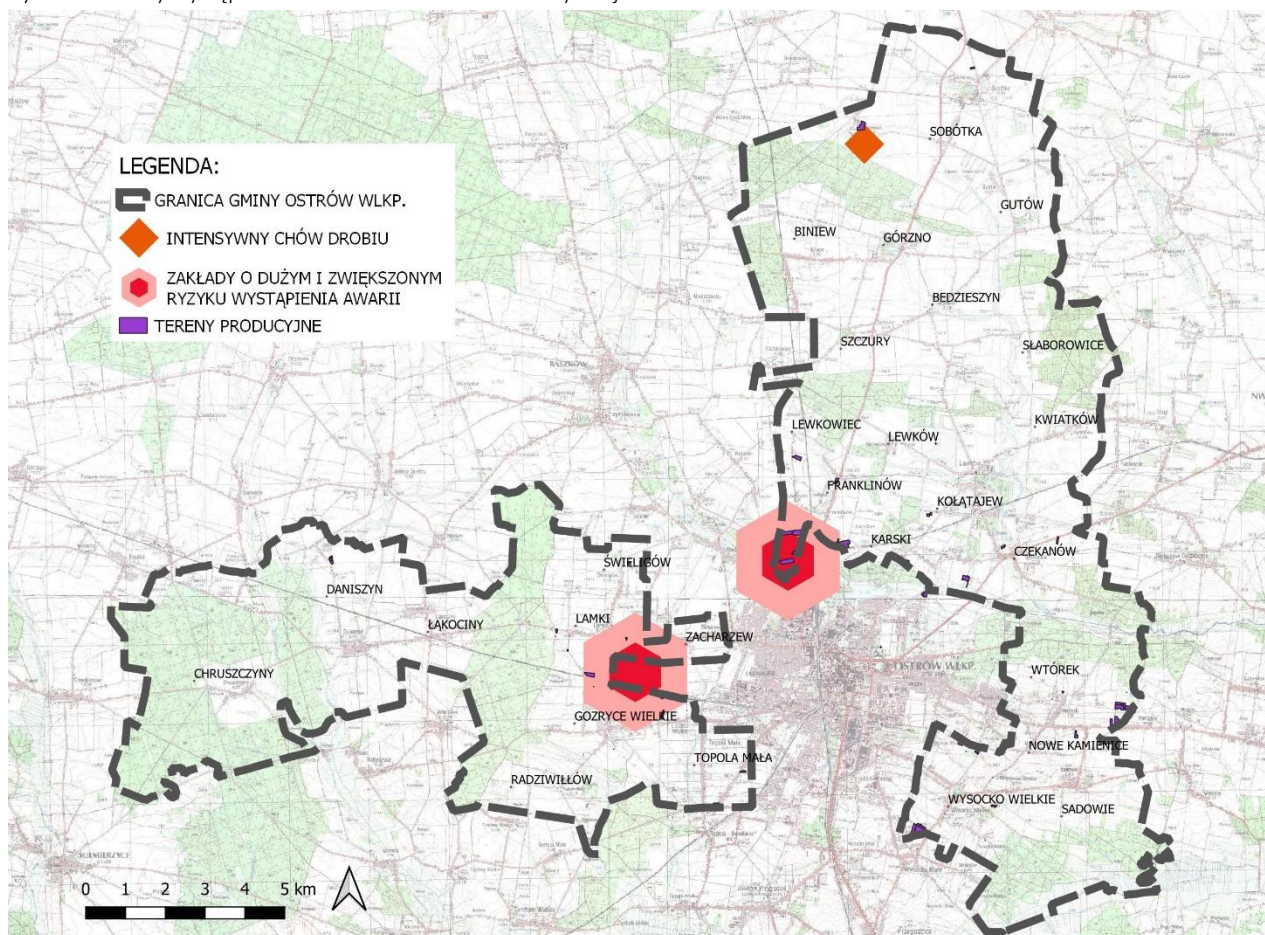
Zgodnie z wykazem Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (ZDR) – stan na dzień 01.01.2023 r., należą następujące zakłady znajdujące się na terenie gminy Ostrów Wielkopolski, bądź w bezpośrednim jej sąsiedztwie:

- Polski Koncern Naftowy ORLEN SA, ul. Chemików 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 Wielkopolski usytuowana jest wielkopowierzchniowa ferma drobiu, której intensywność hodowli może wpływać na lokalny klimat.

Ryc. 12. 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 OGRANICZENIAM

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- a) Szkoła Podstawowa im. Ludwika Szymoniaka w Sobótce, Sobótka 72;
- b) Szkoła Podstawowa im. Józefa Lipskiego w Szczurach, Szczury 38;
- c) Szkoła Podstawowa im. Ignacego Ulatowskiego w Gorzycach Wielkich, ul. Szkolna 31;
- d) 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:

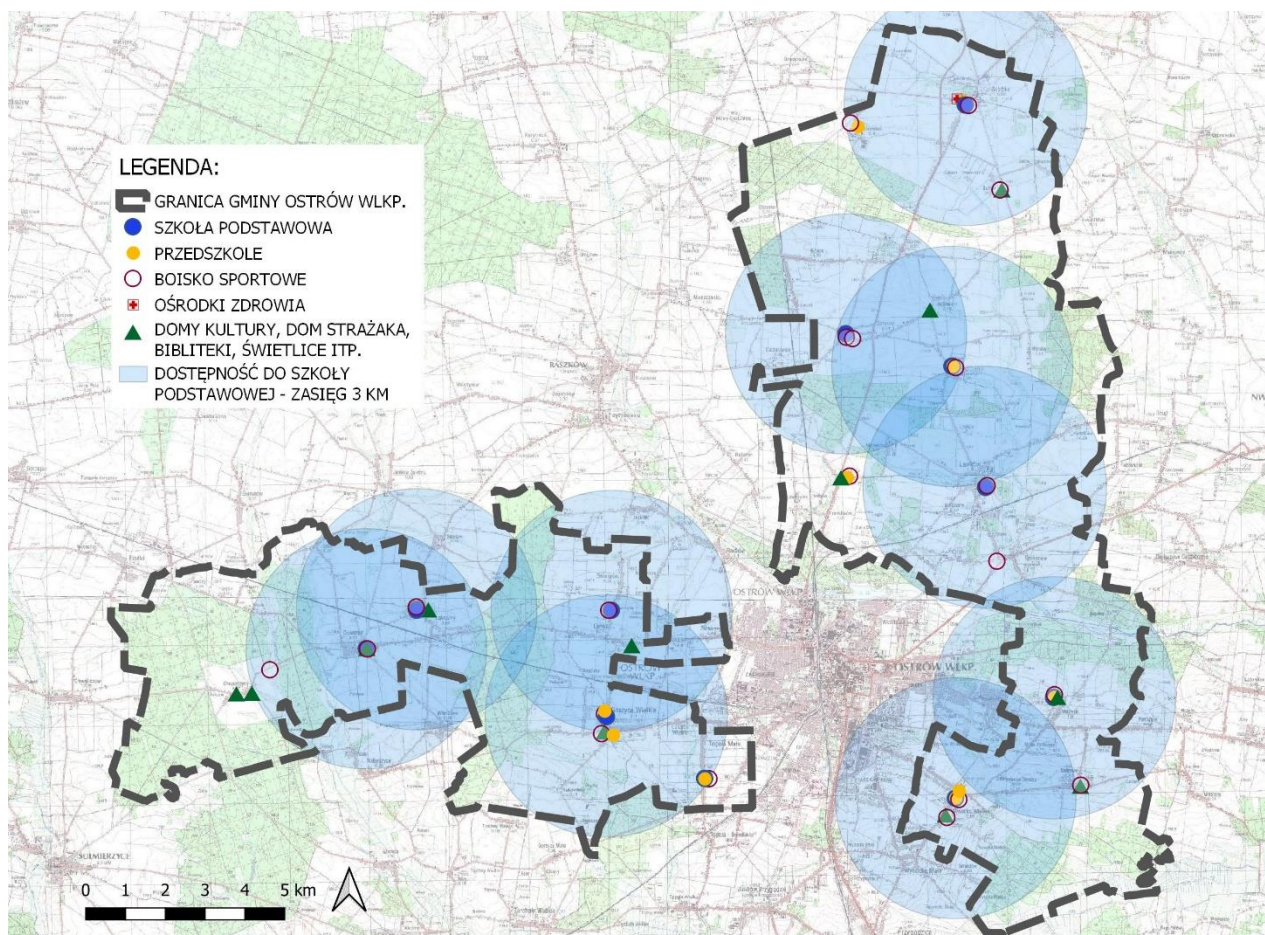
- a) Zespół Szkolno- Przedszkolny we Franklinowie;
- b) Zespół Szkolno- Przedszkolny w Łąkocinach;
- c) Zespół Szkolno- Przedszkolny w Słaborowicach;
- d) Zespół Szkolno- Przedszkolny w Wysocku Wielkim.

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. 13. 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 DK25 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 Ostrow Wielkopolski składają się:

1) drogi krajowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
S11	Koło-brzeg – Pyrzowice (oddany I etap)
11	Sobótka – Ostrow Wielkopolski – Przygodzice – Antonin – Niedźwiedź
25	Kalisz – Nowe Skalmierzyce – Ostrow Wielkopolski – Przygodzice – Międzybórz
36	Biadki – Ostrow Wielkopolski

2) droga wojewódzka:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
445	Odolanów – Ostrow Wielkopolski



3) drogi powiatowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
5311P	Ostrów Wielkopolski (ul. Grabowska) - Wtorek – Parczew – Sieroszewice- Rososzycza – 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,
5321P	Topola Mała – Topola Wielka
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	od dr. kraj. nr 36 – Lamki – Gorzyce Wielkie
5323P	od dr. kraj. Nr 36 – Łąkociny – Wierzbno – Baby – Kaczory – Odolanów (ul. Raszkowska)

4) ważniejsze drogi gminne (jako ulice większych wsi):

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

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu na terenie gminy planowana jest budowa dalszego odcinka drogi ekspresowej S11 łącząca Ostrów Wielkopolski z Kórnikiem. Z tego względu należy przewidzieć rezerwę terenową pod projektowane warianty przebiegu w/w drogi wynikające ze Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego, opracowanego przez Schuessler-Plan Inżynierzy sp. z o.o. Ponadto planowana jest również rozbudowa, wraz z miejscową zmianą przebiegu drogi krajowej nr 25 na odcinku Ostrów Wielkopolski – Kalisz – Konin, odcinek C: Biskupice Ołoboczne – Ostrów Wielkopolski. Dla planowanej inwestycji również należy uwzględnić rezerwę terenową wynikającą z projektowanego przebiegu drogi opracowaną przez Transprojekt Gdański, (projekt dołączony do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydane w dniu 27 grudnia 2023 r. przez Wójta Gminy Ostrów Wlkp.).

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sąsiadujących z drogami publicznymi należy uwzględnić następujące wymagania:



- lokalizację obiektów budowlanych nie wymagających ochrony akustycznej w strefach graniczących z pasem drogowym należy przewidzieć z uwzględnieniem odległości wynikających z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 poz. 112) w zakresie zabudowy na cele mieszkaniowe, zdrowotne, uzdrowskowe, rekreacyjno-wypoczynkowe i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drogach krajowych nr 11, 25 i 36 należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych, z włączeniem do dróg krajowych na istniejących skrzyżowaniach. Wyklucza się możliwość tworzenia nowych, bezpośrednich włączeń do dróg krajowych oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania;
- wyklucza się możliwość wykorzystywania jezdni dodatkowych, zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S11 do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania;
- w przypadku lokalizacji na terenach sąsiadujących zarówno z istniejącymi jak i projektowanymi drogami krajowymi elektrowni wiatrowych oraz wszelkich innych obiektów wysokościowych, należy uwzględnić ich odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg krajowych oraz dróg dodatkowych zlokalizowanych w ich pasie nie mniejszą niż 1,0 krotność całkowitej wysokości przedmiotowych urządzeń.

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 n.p.m. Dodatkowo na części obszaru objętego 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 obszar gminy przebiegają następujące linie kolejowe:

- nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice, odcinek Zduńska Wola – Stary Staw o średnim natężeniu ruchu 55 pociągów na dobę, w tym 14 pociągów towarowych oraz odcinek Ostrów Wielkopolski Zachodni – Durzyn o średnim natężeniu ruchu 27 pociągów na dobę, w tym 9 pociągów towarowych;
- nr 355 Ostrów Wielkopolski – Grabowno Wielkie, odcinek o średnim natężeniu ruchu 35 pociągów na dobę, w tym 14 pociągów towarowych;
- nr 272 Kluczbork – Poznań Główny, odcinek Ostrów Wielkopolski – Jarocin o średnim natężeniu ruchu 88 pociągów na dobę, w tym 29 pociągów towarowych;



- nr 811 Stary Staw – Franklinów o średnim natężeniu ruchu 12 pociągów na dobę, w tym 3 pociągi towarowe.⁴

Linia kolejowa nr 272 z uwagi na natężenie ruchu pociągów stanowi główną linię kolejową w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska⁵, tj. linię kolejową, po której przejeżdża rocznie więcej niż 30 tysięcy pociągów. Dla obszarów sąsiadujących zgodnie z art. 73 ust. 1 pkt 2b ww. ustawy, w planach ogólnych wymagane jest uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strategicznych map hałasu.

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

W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” w ramach projektów ponadregionalnych wpisane zostały następujące projekty dotyczące w/w linii kolejowych:

- „Dostosowanie wrocławskiego węzła kolejowego do parametrów ciec bazowej TEN-T”,
- „Prace na linii kolejowej nr 355 Ostrów Wielkopolski – Grabowo Wielkie”,
- „Prace na liniach kolejowych nr 14, 815, 816 na odcinku Ostrów Wielkopolski – (Krotoszyn) – Leszno – Głogów wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn/Durzyn – Leszno – Głogów”,
- „Prace na liniach kolejowych nr 14, 811 na odcinku Łódź Kaliska – Zduńska Wola – Ostrów Wlkp., etap II: Zduńska Wola – Ostrów Wielkopolski”,
- „Prace na linii kolejowej nr 272 na odcinku Kluczbork – Poznań Główny”.

W granicach gminy znajdują się stacje kolejowe Biniew i Czekanów oraz przystanki osobowe Łąkociny i Daniszyn, których funkcjonowanie może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości akustycznych.

Przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych związanym z istniejącym przebiegiem linii kolejowych w tym:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym⁶;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych⁷;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie⁸.

⁴ Dane dotyczące natężenia ruchu pochodzą z 2024 r.

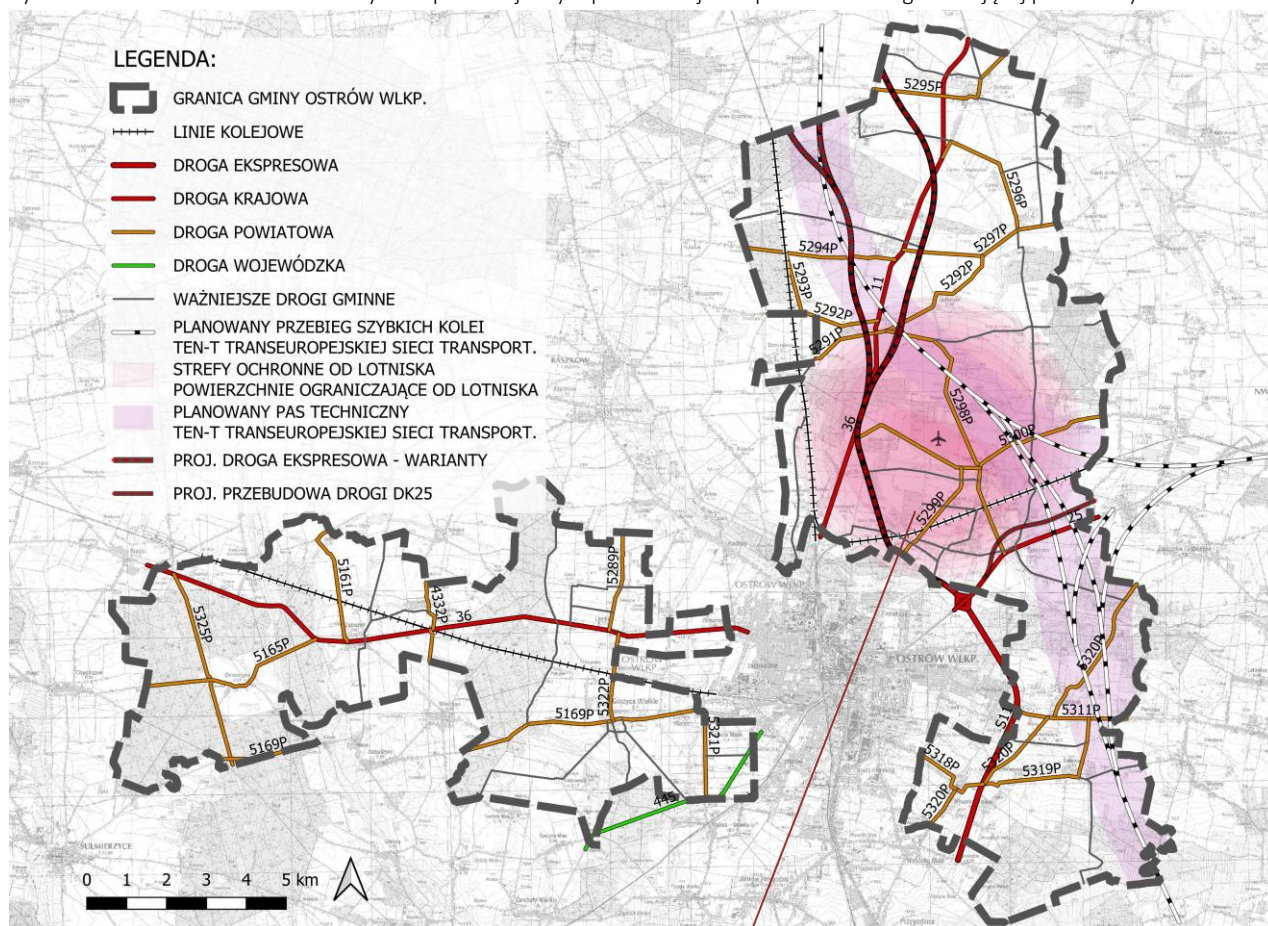
⁵ Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.

⁶ Dz. U. z 2024 poz. 697 ze zm.

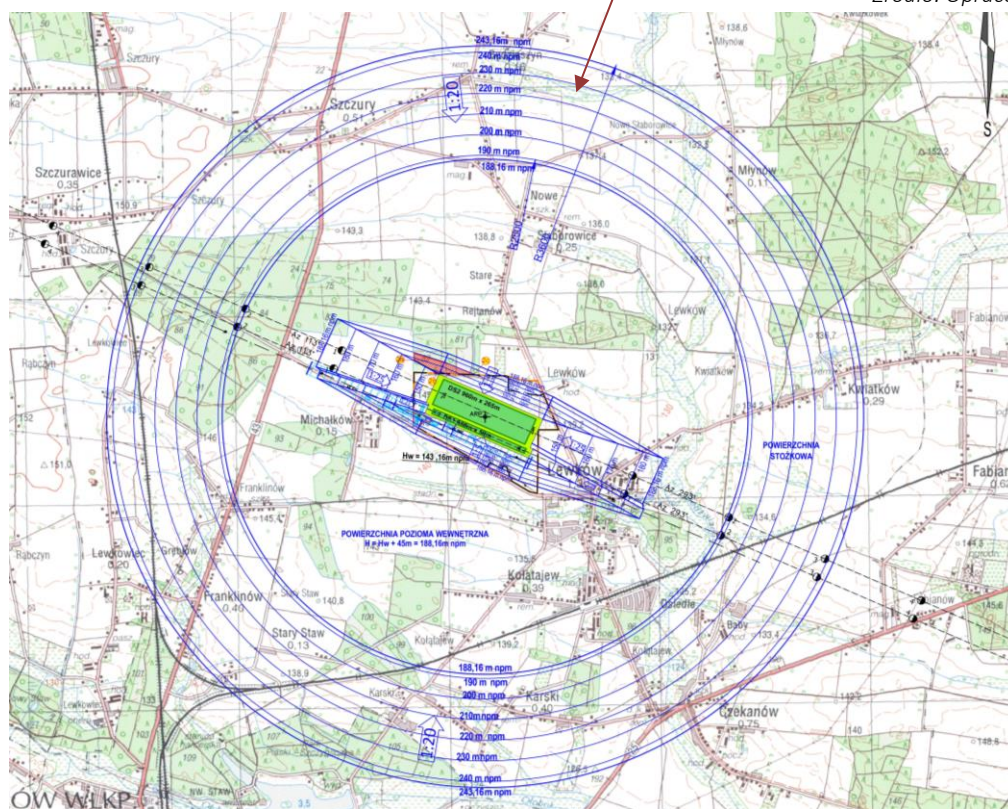
⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 1247

⁸ Dz. U. z 2015 r. poz. 1744

Ryc. 14. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej w tym planowanej oraz powierzchnie ograniczającej przeszkody od lotniska



Źródło: Opracowanie własne



Źródło: Aero Partner Sp. z o.o., dokumentacja rejestracyjna Lotniska Michałków k. Ostrowa Wlkp. - epom



7.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski zlokalizowane są następujące obiekty i sieci infrastruktury technicznej:

1. Rurociągi przesyłowe:

- a. rurociąg przesyłowy dalekosiężnej relacji Płock – Ostrów Wlkp. o średnicy DN 400, dla którego obowiązuje 16 m strefa bezpieczeństwa, a środek stanowi oś rurociągu;
- b. rurociąg przesyłowy dalekosiężnej relacji Ostrów Wlkp. – Wrocław o średnicy DN 250, dla którego obowiązuje 12 m strefa bezpieczeństwa, a środek stanowi oś rurociągu;

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone są zgodnie z §139 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24.07.2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie⁹.

2. Infrastruktura gazowa:

- a. gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Gustoszyn – Odolanów, 1,6 MPa (2014 r.) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana 12,0 m (6,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- b. gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Odolanów – Adamów, 2,5 MPa (1977 r.) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 32,5 m (16,25 na stronę gazociągu od jego osi);
- c. gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów, 2,5 MPa (1971 r.) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 62,0 m (31,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- d. gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 odgałęzienie Czekanów, 1,6 MPa (2008 r.) – dla którego obowiązuje strefa kontrolowana 4,0 m (2,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- e. stacja gazowa redukcyjna I stopnia na dz. 169/6 obręb Czekanów – której operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu oraz 3 stacje gazowe II stopnia pomiarowe lub redukcyjno-pomiarowe zlokalizowane:
 - na Fermie Drobiu Mateusz Plewiński w m. Lewkowiec,
 - na ul. Ostrowskiej 67 w m. Wtórek,
 - na dz. nr 162/1 i 162/3 obręb Lewkowiec, PPG Deco Polska Sp. z o.o.;
- f. Sieć gazowa średniego ciśnienia,

Dla gazociągów wysokiego ciśnienia, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z Rozporządzenia¹⁰ jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, tj. odpowiednio 31,0 m i 16,25 m, natomiast obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia¹⁰.

Dla gazociągów wysokiego ciśnienia zakłada się realizację następujących zadań inwestycyjnych:

- budowę, przebudowę i remont odcinków gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP relacji Odolanów – Adamów wraz z infrastrukturą towarzyszącą (decyzja Wojewody

⁹ Dz.U. z 2023 r. poz. 1707

¹⁰ Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)



Wielkopolskiego nr 29/2022 z dnia 12 sierpnia 2022 r. /IR-III.747.39.2022.12/ o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu);

- przebudowę odcinka gazociągu DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów (decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 46/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. /IR-III.747.61.2022.5/ o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się zlikwidowane odwierty gazowe i niezagospodarowane, wokół których obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m, wyznaczona zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

3. Infrastruktura elektroenergetyczna:

- a. stacja elektroenergetyczna „Ostrów Wielkopolski” GPZ położona w Wysocku Wielkim na ul. Wylotowej 4;
- b. linie napowietrzne najwyższych napięć NN 2 x 400 kV relacji Ostrów – Kromolice – pas technologiczny o szerokości 56,0 m (po 28,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- c. linia napowietrzna najwyższych napięć NN 400 kV relacji Pasikurów – Ostrów – pas technologiczny o szerokości 80,0 m (po 40,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- d. linie napowietrzne najwyższych napięć NN 2 x 400 kV relacji Ostrów – Rogowiec i Ostrów – Trębaczew – pas technologiczny o szerokości 52,0 m (po 26,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- e. linie napowietrzne wysokiego napięcia WN 110 kV – pas technologiczny o szerokości 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- f. linie napowietrzne średniego napięcia SN 15 kV – pas technologiczny o szerokości 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- g. linie napowietrzne niskiego napięcia nn 0,4 kV – pas technologiczny o szerokości 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- h. linie kablowe średniego SN 15kV i niskiego nn 0,4 kV napięcia – pas technologiczny o szerokości 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

4. Infrastruktura wodociągowa:

- a. sieć wodociągowa zaopatruje 94% mieszkańców gminy, pozostała część korzysta z własnych ujęć;
- b. stacje pomp:
 - obręb Wysocko Wielkie dz. nr 744/1 (ujęcie wody podziemnej),
 - obręb Łąkociny dz. nr 424/1 (stacja uzdatniania wody),
 - obręb Świeligów dz. nr 143/1,
 - obręb Czekanów dz. nr 169/5 i 170/5,
 - obręb Topola Mała dz. nr 317 i 316/2,
 - obręb Sobótka dz. nr 599/12 (stacja uzdatniania wody Borowiec),
 - obręb Górzno dz. nr 50/3 (stacja uzdatniania wody Górzno – Biniew),

- obręb Kwiatków dz. nr 221/1,
- obręb Sobótka dz. nr 234/4 (wodociąg Sobótka),
- obręb Gorzyce Wielkie dz. nr 472 (stacja uzdatniania wody),
- obręb Wtórek dz. 535 i 534 (ujęcie wody podziemnej).

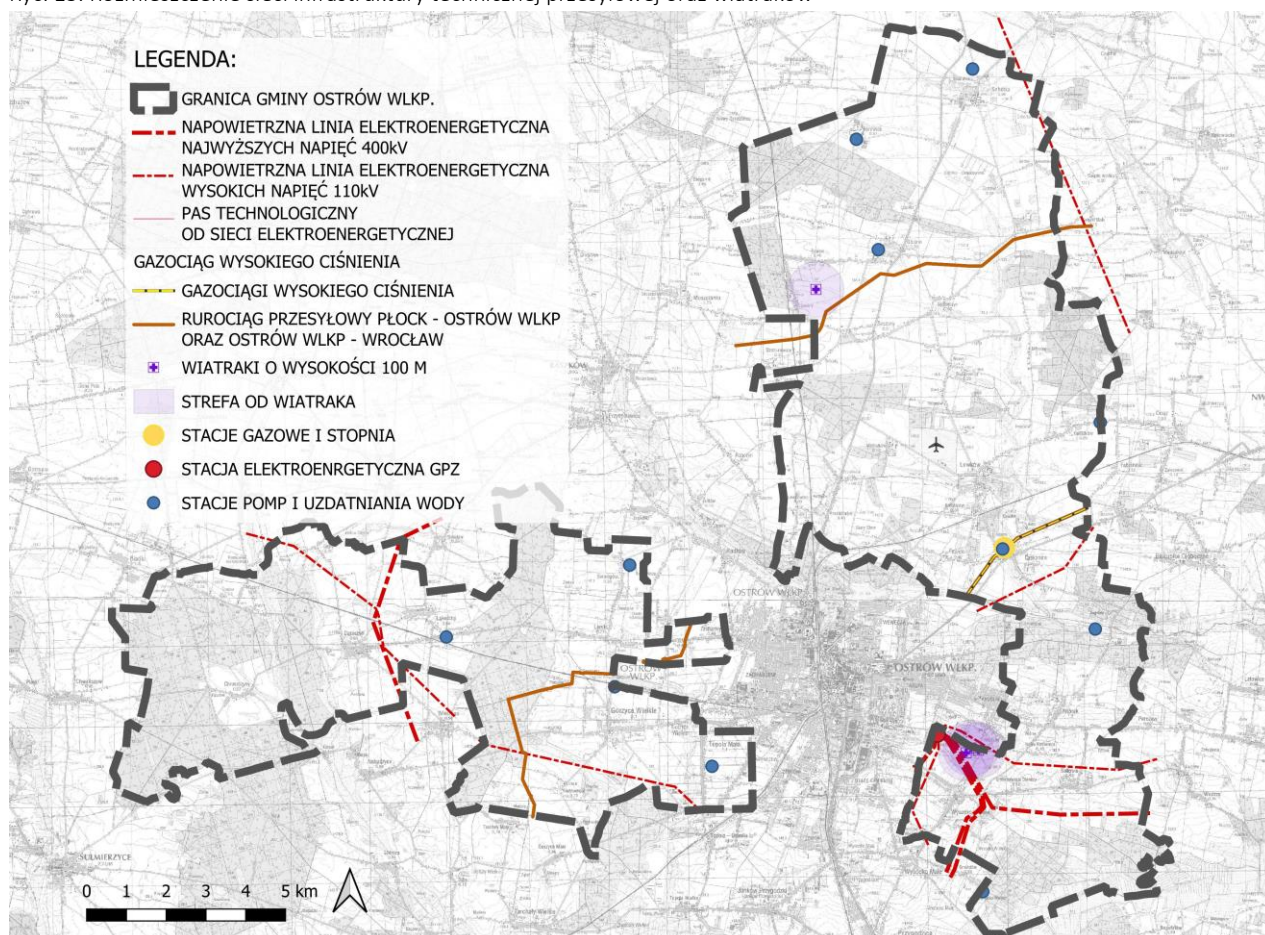
5. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

W sieć kanalizacji sanitarnej zaopatrzone są niektóre miejscowości gminy. System kanalizacyjny odprowadza nieczystości przez spływ grawitacyjny oraz liczne przepompownie i do centralnej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie miasta Ostrów Wlkp., przy ul. Gdańskiej. Ścieki z przepompowni tłoczone są dalej na teren Oczyszczalni Ścieków w Rąbczynie.

6. Elektrownie wiatrowe:

- a. 3 wiatraki o wysokości 100 m zlokalizowane w Wysocku Wielkim – strefa ochronna wolna od zabudowy mieszkaniowej wynosi 700 m¹¹,
- b. 1 wiatrak o wysokości 100 m zlokalizowany w Górznie – strefa wolna od zabudowy mieszkaniowej wynosi 700 m¹¹.

Ryc. 15. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej przesyłowej oraz wiatraków



Źródło: Opracowanie własne

¹¹ Art. 4 Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317)



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 Wielkopolski 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 zlokalizowane 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 wzorem¹²:

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

gdzie:

- 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 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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

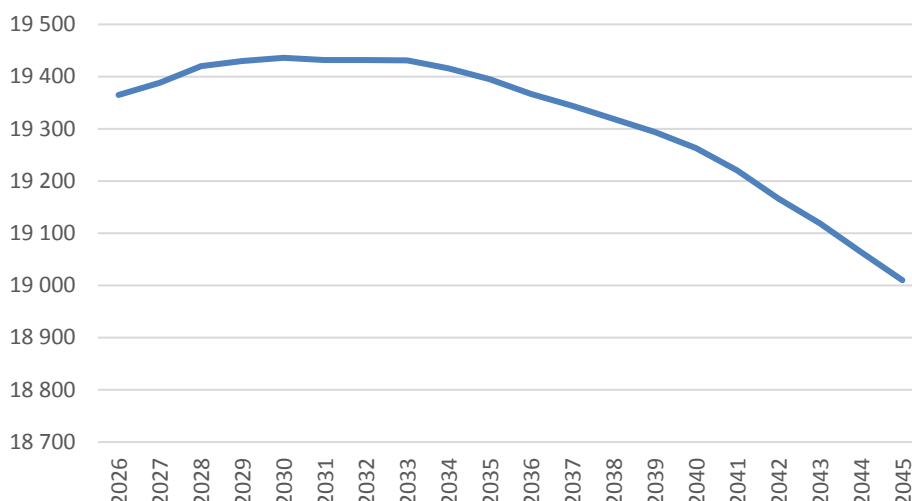
W zakresie prognozowanej liczby mieszkańców dla gminy Ostrów Wielkopolski na najbliższe 20 lat przyjęto dane udostępnione przez statystykę publiczną (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) sporządzone przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.). Dane wynikające z prognozy demograficznej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

Tab. 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Ostrów Wlkp. obejmująca najbliższe 20 lat (2026-2045)

rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
liczba ludności	19 365	19 388	19 420	19 430	19 436	19 432	19 432	19 431	19 416	19 395
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
liczba ludności	19 367	19 344	19 319	19 294	19 263	19 220	19 166	19 119	19 064	19 010

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

¹² §3 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 poz. 2758 ze zm.)



Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Ostrów Wielkopolski szacowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 19\,010 \times 1,05 = 19\,961 \text{ osób}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 657 287 m²

$$PUM_0 = 657\,287 \text{ m}^2$$

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru¹³:

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

Gdzie:

P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 33,8 m²/os.,

P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,6 m²/os (rok 2014).

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 33,8 - 2 \times 27,6 = 101,4 - 55,2 = 46,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 19\,961 - 657\,287 / 46,2 = 19\,961 - 14\,227 = 5\,734 \text{ os.}$$

¹³ §3 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 poz. 2758 ze zm.)



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 39 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Tab. 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ostrów Wlkp.

LP	NUMER UCHWAŁY I DATA	NR DZIENNIKA URZĘDOWEGO	NAZWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB ZMIANY PLANU	POW (ha)
1	XVI/99/96 z dnia 1996-04-30	Nr 27, poz. 131 z dnia 1996	zmiana miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski obejmującej - wieś Wysocko Wielkie - rejon ulicy południowej	4.4043
2	XXV/193/97 z dnia 1997-10-29		w sprawie "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski, sołectwo - Daniszyn i Mazury"	10.3824
3	XXIX/236/98 z dnia 1998-06-18	poz. - z dnia -	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski - wieś Kwiatków	0.4965
4	XXIX/241/98 z dnia 1998-06-18	Nr 27, poz. 259 z dnia -	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski - wieś Sobótka	0.0322
5	V/29/99 z dnia 1999-03-12	Nr 48, poz. 1048 z dnia -	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski - wieś Sobótka	1.7663
6	V/30/99 z dnia 1999-07-05	poz. - z dnia -	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski - wieś Topola Mała.	1.7141
7	XII/132/2000 z dnia 2000-02-09	Nr 23, poz. 246 z dnia -	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej rurociągu paliwowego Płock - Ostrów Wielkopolski, wraz z infrastrukturą towarzyszącą	23.9909
8	XXII/225/2001 z dnia 2001-05-30	Nr 110, poz. 2091 z dnia 2001-09-06	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski, w obrębie Lewkowic, w części dotyczącej rurociągów tłocznych, ścieków sanitarnych, z pompowni przy ul. Gdańskiej w Ostrowie Wielkopolskim do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie	1.2502
9	XXIII/229/2001 z dnia 2001-06-29	Nr 149, poz. 3081 z dnia 2001-12-03	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski, w obrębie Karski, w części dotyczącej rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych z pompowni przy ul. Gdańskiej w Ostrowie Wielkopolskim do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie	5.9574
10	XXXI/312/2002 z dnia 2002-07-03	Nr 43, poz. 792 z dnia 2003-03-19	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Czekanów	42.4283
11	XXXI/313/2002 z dnia 2002-07-03	Nr 43, poz. 793 z dnia 2003-03-19	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Wtórek	39.7718
12	X/80/2003 z dnia 2003-09-08	Nr 77, poz. 1647 z dnia 2004-05-28	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Zacharzew	47.9695
13	X/81/2003 z dnia 2003-09-08	Nr 77, poz. 1648 z dnia 2004-05-28	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Kamienice Nowe	13.4431



14	X/82/2003 z dnia 2003-09-08	Nr 77, poz. 1649 z dnia 2004-05-28	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Daniszyn, działka Nr 698	0.4684
15	XII/102/2003 z dnia 2003-12-19	Nr 77, poz. 1650 z dnia 2004-05-28	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla działek ewidencyjnych nr 108/2, 108/3, 108/5, 108/6, 108/8, 1241/15 we wsi Gorzyce Wielkie	13.3614
16	XII/103/2003 z dnia 2003-12-19	Nr 77, poz. 1651 z dnia 2004-05-28	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla działek zlokalizowanych w rejonie ul. Piaskowej, Południowej i Spacerowej w Gorzycach Wielkich	21.7572
17	XXII/193/2005 z dnia 2005-03-31	Nr 141, poz. 3888 z dnia 2005-09-29	w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Topola Mała	31.6975
18	XXIV/216/2005 z dnia 2005-06-28	Nr 141, poz. 3889 z dnia 2005-09-29	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski - dla działek nr 38/2, 40, 41, 42, 730, 741, 742, 743/1, 743/2, 743/3, 769 położonych w obrębie geodezyjnym Wysocko Wielkie	12.5515
19	XXIX/253/2006 z dnia 2006-03-02	Nr 65, poz. 1656 z dnia 2006-05-05	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej wsi Franklinów	247.9825
20	XXXII/288/2006 z dnia 2006-06-28	Nr 136, poz. 3347 z dnia 2006-08-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV przez tereny wsi Wysocko Wielkie, Smardowskie Olendry i Sadowie.	22.0127
21	XVI/191/08 z dnia 2008-06-13	Nr 119, poz. 2185 z dnia 2008-06-13	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski w części dotyczącej przebiegu rurociągu paliwowego DN 250 Ostrów Wielkopolski - Wrocław	8.1630
22	XXII/235/2008 z dnia 2008-10-28	Nr 12, poz. 220 z dnia 2009-01-30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski - dla działek nr 337/21	337/24
23	XXXVIII/334/2009 z dnia 2009-12-19	Nr 53, poz. 1210 z dnia 2010-03-17	w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski - dla działek nr 48/4, 49, 50, 52, 58, 59/2, 60 i 61 położonych w obrębie geodezyjnym Karski oraz działek nr 398,399,400, 401, 402 położonych w obrębie geodezyjnym Czekanów"	3.0000
24	XXXV/277/2013 z dnia 2013-03-28	Nr , poz. 4196 z dnia 2013-06-28	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Wtórek w gminie Ostrów Wielkopolski	31.0324
25	XL/327/2013 z dnia 2013-10-29	poz. 7532 z dnia 2013-12-31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w południowo-wschodniej części miejscowości Gorzyce Wielkie w gminie Ostrów Wielkopolski	10.7670
26	XL/328/2013 z dnia 2013-10-29	poz. 7011 z dnia 2013-12-06	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w centralnej części wsi Czekanów w gminie Ostrów Wielkopolski	38.5469
27	XL/329/2013 z dnia 2013-10-29	poz. 6824 z dnia 2013-12-03	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej w obrębie geodezyjnym Sadowie w gminie Ostrów Wielkopolski	39.0437
28	VIII/72/2015 z dnia 2015-09-24	poz. 7165 z dnia 2015-11-25	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski	1.6792
29	XLVI/400/2014 z dnia 2014-06-23	poz. 2207 z dnia 2016-03-21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w Gminie Ostrów Wielkopolski.	1104.9642



30	XVIII/175/2016 z dnia 2016-09-29	poz. 6178 z dnia 2016-10-19	w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 16, 17, 21, 18, 24, 41/9, 41/11 we wsi Karski w Gminie Ostrów Wielkopolski.	4.5872
31	XXII/223/2020 z dnia 2020-09-25	poz. 7984 z dnia 2020-10-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zacharzew w Gminie Ostrów Wielkopolski obejmującej działki nr 32/31, 32/32, 32/39, 32/49 i 39/14	0.4279
32	XXXIV/337/2021 z dnia 2021-07-06	poz. 6491 z dnia 2021-08-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Biniew, Szczury, Górzno	367.2603
33	XXXIV/338/2021 z dnia 2021-07-06	poz. 6492 z dnia 2021-08-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Świeligów, Lamki – etap 1	461.0615
34	XXXIV/339/2021 z dnia 2021-07-06	poz. 6493 z dnia 2021-08-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Wysocko Wielkie, Nowe Kamienice	257.8282
35	XXXVI/358/2021 z dnia 2021-09-30	poz. 7881 z dnia 2021-10-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski dla działek położonych w obrębie Karski i Czekanów - etap I	28.0062
36	XLVIII/481/2022 z dnia 2022-07-11	poz. 6597 z dnia 2022-09-21	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w południowej części obrębu geodezyjnego Daniszyn w gminie Ostrów Wielkopolski	191.6400
37	LI/507/2022 z dnia 2022-10-20	poz. 8542 z dnia 2022-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Karski (Stary Staw) w Gminie Ostrów Wielkopolski	14.3103
38	LXVII/668/2023 z dnia 2023-10-26	poz. 10561 z dnia 2023-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów w rejonie ulicy Kaliskiej, gmina Ostrów Wielkopolski	4.0057
39	V/36/2024 z dnia 2024-07-17	poz. 6746 z dnia 2024-07-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Czekanów, gmina Ostrów Wielkopolski – etap 1.	4.4353

Źródło: Urząd Gminy Ostrów Wlkp..

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 3126 ha, co stanowi około 15% pokrycia całego obszaru gminy.

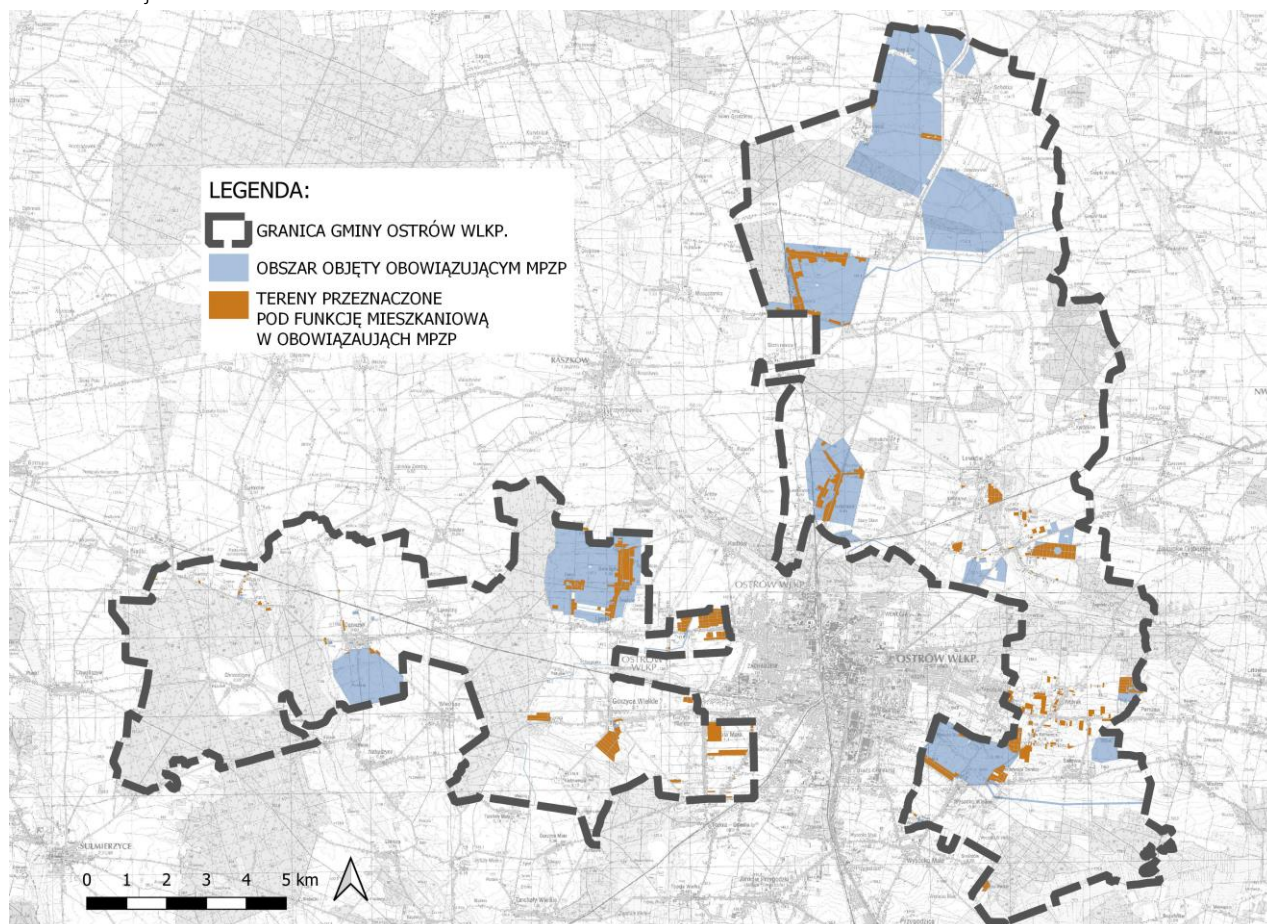
W obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej lub wielorodzinnej) wynosi 470,2 ha, z czego 136 ha tych obszarów jest już zagospodarowane.

Tab. 3 Strefy o wyznaczonej funkcji mieszkaniowej objęte MPZP w gminie Ostrów Wielkopolski. i jej powierzchnie

SYMBOL STREFY	PRZEZNACZENIE/FUNKCJA	ŁĄCZNA POWIERZCHNIA WYZNACZENIA /ha/	POWIERZCHNIA NIEZAGOSPODAROWANA /ha/
MN/U, MN/UR	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowy rzemieślniczej	83,80	54,33
MN, MNi	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	286,42	216,32
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,52	0,08
RM, MR	zabudowa zagrodowa	58,45	38,46
MM, MR/MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna	40,83	25,73
RAZEM		470,02	334,92

Źródło: Opracowanie własne

Ryc. 16. 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 USTAWY¹⁵

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem¹⁴, 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* oraz mając jednocześnie na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy¹⁵, 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, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową z wyłączeniem luk w tej zabudowie*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują lokalizację zabudowy mieszkaniowej, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych MPZP, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych (w obrębie Franklinów). 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 objętego MPZP dla zabudowy mieszkaniowej wynosi **0,19**, a szacunkowa liczba kondygnacji to **1,4**.

W oparciu o powyższe szacunki dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach 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 po uwzględnieniu również obecnych trendów przyjęto że wyniesie – 0,21, 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, w tym również uwzględniono prawdopodobieństwo uruchomienia tych terenów w przeciągu najbliższych 20 lat. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, iż część planów miejscowych objętych pod zabudowę mieszkaniową jest uchwalona przeszło 15-25 lat temu i nadal, mimo wykazanego zapotrzebowania, a ze względów formalno-prawnych jak i prywatnych, powierzchnie te nie zostały wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe.

¹⁴ 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 poz. 2758 ze zm.)

¹⁵ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130 ze zm. Dz. U z 2025 Poz. 527)



Tab. 4 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/U, MN/UR	54,33	0,7	380 310	0,21	70%	55905,57
MN, MN	216,32	0,9	1 946 880	0,21	70%	286191,36
MW	0,08	1	800	0,21	70%	117,6
RM, MR	38,46	0,7	269 220	0,21	70%	39575,34
MM, MR/MN	25,73	1	257 300	1,2	70%	216132
RAZEM						597 92,87
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						46,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						12 942

Źródło: Opracowanie własne

*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 $P_{20} = 46,2 \text{ m}^2$).

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 = 5 734 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy¹⁶, 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:

$$ZAP_{\min} = 4014 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 7454 \text{ osób}$$

¹⁶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. Dz. U. z 2025 Poz. 527)



Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi zaokrąglając **12 942 osób** i przewyższa zapotrzebowanie niemal dwukrotnie.

Na podstawie zapisów 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 granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach poza obszarami:

- z istniejącą zabudową mieszkaniową z wyłączeniem luk w tej zabudowie,
- dla których w obowiązujących MPZP określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- OUZ – obszarami uzupełnienia zabudowy.

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 wyrysów¹⁷ 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 obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Tab. 5 Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym gminy

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, znajdująca się w OUZ oraz nieobjęta MPZP pod funkcje mieszkaniowe [ha]
SJ	1181,40	295,65
SW	28,42	1,64
SZ	346,70	43,43
RAZEM	1556,52	340,72

Źródło: Opracowanie własne

¹⁷ Dz. z 2023 poz. 2758 ze zm.



Zgodnie z powyższą tabelą plan ogólny zakłada:

- 295,65 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym MPZP pod funkcję mieszkaniową,
- 1,64 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie objętych obowiązującym MPZP pod funkcję mieszkaniową,
- 45,43 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym MPZP pod funkcję mieszkaniową.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie SZ – wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie SJ i SW – wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej 70% powierzchni terenów zostanie przeznaczona stricte pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo przyjęto uwzględniając również obecne trendy, że na w/w. terenach:

- udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 15% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a 30% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych zakładając liczbę kondygnacji zgodną z istniejącymi zabudowaniami na poziomie 1,4 (dla budynków jednorodzinnych) i 4,0 (dla budynków wielorodzinnych):
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,21;
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 1,2;
 - dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej wyniesie 0,21;
- udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy stanowi 70%.

Tab. 6 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy

strefa planistyczna, w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy poza mpzp [ha]	udział funkcji mieszkaniowej	Spz powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	K szacunkowa intensywność zabudowy	W _{PU} udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	S _{CH} szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	295,65	0,7	2 069 550	0,21	70%	304223,85
SW	1,64	0,7	11 480	1,2	70%	9643,2
SZ	43,43	0,7	304 010	0,21	70%	44689,47
RAZEM						358556,52
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						46,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych MPZP wyrażona w liczbie mieszkańców						7 761
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						12 942
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						20 703

Źródło: Opracowanie własne

*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 **20 703 osób** i znajduje się znacznie powyżej dopuszczalnego ZAP_{max} . Z tego względu nowe tereny pod funkcję mieszkaniową wyznacza się wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy.

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, tj. w obszarze uzupełnienia 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 30 czerwca 2026 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 uzupełnienia 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 stref funkcjonalnych 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 przestrzennym¹⁸ (dalej upzp) w planie ogólnym gminy Ostrów Wielkopolski wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c upzp. Dla poszczególnych stref, określono ich profil funkcjonalny podstawowy lub dodatkowy oraz:

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

¹⁸ Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm



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. Dodatkowo wzięto pod uwagę wnioski i uwagi mieszkańców.

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 infrastruktury,
- 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 stref komunikacji, górnictwa 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 wyrysów¹⁹.

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 zależności od potrzeb.

Wskazane zapisy pozwoliły 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 tereny mieszkaniowe na terenach istniejącej zabudowy o tej funkcji, na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na których wskazana jest możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy. Z uwagi na wiodący charakter gminy, który przekształca się z funkcji rolniczej na mieszkalno-usługową

¹⁹ Dz. z 2023 poz. 2758 ze zm



większość terenów objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkalną jednorodziną. Wyłącznie w poszczególnych przypadkach zachowano funkcję zagrodową terenów (na skraju miejscowości – w zabudowie zagrodowej odsuniętej od miejscowości). Dotyczy to głównie obrębów zlokalizowanych wokół miasta Ostrów Wielkopolski (Wtórek, Gorzyce Wielkie, Franklinów, Wysocko Wielkie, Nowe Kamienice, Czekanów, Karski, Lewków). Natomiast dla miejscowości i obrębów gminy znajdujących się w większej odległości od ośrodka lokalnego zachowano jako wiodącą strefę wielofunkcyjną zagrodową zgodnie z rzeczywistym użytkowaniem (m.in. Górzeńko, Daniszyn, Chruszczyny, Warszty, Sobótka). 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 przede wszystkim infrastrukturę transportową oraz bufory od terenów objętych ochroną akustyczną. Wprowadzenie nowych stref gospodarczych przy węzłach drogi ekspresowej oraz przy projektowanej drodze krajowej nr 25 w jej wschodniej części uznano jako najbardziej korzystny teren inwestycyjny i rozwojowy przy lokowaniu potencjalnych zakładów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług lokalnych i ponadlokalnych w gminie.

Strefy usługowe wprowadzono wyłącznie w punktach centralnych miejscowości, przy skrzyżowaniach dróg, w pasach dróg głównych, jako uzupełnienie istniejącego, lub planowanego zainwestowania dotyczy to zarówno instytucji użytku publicznego i infrastruktury społecznej funkcjonujących na terenie gminy jak również obiektów sakralnych i komercyjnych. 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 i profili dodatkowych. 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). Wyżej wymienioną strefą objęto również tereny parków dworskich znajdujących się pod ochroną Konserwatora Zabytków.

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz wprowadza w ich sąsiedztwie strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy rozwój gospodarstw (z uwzględnieniem w parametrach wysokościowych budowli rolniczych). Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące rolnicze zakłady produkcyjne z uwzględnieniem ich dalszego rozwoju. Użytki rolne chronione w znacznej większości pozostają w strefach związanych z rolnictwem (SR, SZ i SO)..

W zakresie układu transportowego strefę komunikacyjną ujęto istniejące działki drogowe (i te wyznaczone decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w skrócie zrid) – na których przebiegają drogi główne (tj. droga krajowa, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe o funkcji dróg głównych), część dróg zbiorczych, tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Transportu, tereny kolejowe, oraz obszar funkcjonującego lotniska Michałków. Plan ogólny uwzględnia ponadto rezerwy terenowe pod planowane ponadlokalne inwestycje drogowe (tj. budowa drogi ekspresowej w trzech wariantach na odcinku Ostrów Wielkopolski – Kórnik oraz przebudowa drogi krajowej nr 25). Dla wskazanych w udostępnionych projektach terenów plan zachowuje strefę otwartą lub strefę infrastruktury, nie licząc istniejących zabudowań mieszkalnych lub usługowych, które nie są zlokalizowane bezpośrednio na trasie planowanych dróg tylko w projektowanej rezerwie terenowej.



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

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejących terenach stacji pomp, oczyszczalni ścieków, wieży telekomunikacyjnych, stacji elektroenergetycznych oraz planowanego punktu selektywnego zbierania odpadów. Strefą infrastrukturalną objęto również planowane lub istniejące prakingi, rezerwy terenowe przy wybudowanych drogach krajowych należące do Skarbu Państwa oraz te planowane rezerwy terenów pod rozbudowę lub przebudowę dróg. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref (do 5000 m² powierzchni). Plan ogólny ponadto uwzględnia w przestrzennym zagospodarowaniu stref inwestycyjnych przebieg istniejących przesyłowych sieci infrastrukturalnych (linie elektroenergetyczne najwyższych napięć i wysokiego napięcia, gazociągi wysokiego ciśnienia, rurociągi paliwowe) wraz z ich strefami bezpieczeństwa (kontrolowaną lub technologiczną), wolną od zabudowy.

Strefy cmentarzy obejmują osiem 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. Dodatkowo wyznaczono teren jednego zamkniętego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków – bez wskazywania jakiegokolwiek możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Przy wyznaczaniu terenów związanych z nową zabudową mieszkaniową wzięto pod uwagę obowiązujące strefy sanitarne (50m) od granic cmentarzy.

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 słonecznych, wiatrowych i biogazowni z uwzględnieniem bufora od istniejących zabudowań mieszkaniowych.

W zakresie ochrony środowiska plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni związanych z OZE oraz wielkopowierzchniowych stref gospodarczych na obszarach objętych ochroną przyrody. Punktowe pomniki przyrody objęte są głównie strefą otwartą lub strefą zieleni i rekreacji (z wyłączeniem dwóch pomników znajdujących się w strefach usługowych). Dla istniejącego rezerwatu przyrody plan wyznacza strefę otwartą bez żadnych dodatkowych profili. Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy oraz obydwu obszarów Natura 2000 plan respektuje wyłącznie istniejące uwarunkowania osadnicze jak i obowiązujące plany miejscowe, wyznaczając dla nich odpowiednie strefy związane z zabudową i umożliwiając im dalszy rozwój, zachowując tym samym pozostałą część obszaru jako strefę otwartą bez dodatkowych profili funkcjonalnych. Przy czym dwie nowe strefy gospodarcze wprowadza przy istniejących ciągach komunikacyjnych (drogi krajowej i torów kolejowych), tj. w sąsiedztwie już terenów przekształconych.

W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan ogólny nie dopuszcza na ich terenie stref związanych z zabudową – wyznacza strefę otwartą.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków zostały objęte odpowiednią strefą planistyczną z dostosowaniem do walorów istniejącego na jego terenie zabytku, tak by nowa lub obecna funkcja właściwie została wkomponowana w historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny na etapie realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Dla obszarów, na których występują zabytki wykluczono lokalizację zabudowy stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem terenów. Tym samym dla założeń folwarczno-parkowych zostały wyznaczone strefy SN, SR lub SU z ograniczonymi parametrami nowej zabudowy. Natomiast dla pojedynczych obiektów zabytkowych zlokalizowanych w miejscowościach lub na terenie wsi, wprowadzono



strefy SU, SZ lub SJ z odpowiednimi parametrami zabudowy, dostosowując potencjalne nowe inwestycje do historycznej kompozycji przestrzennej oraz zachowując dodatkowo elementy dominant przestrzennych miejsc jak wieże zabytkowych kościołów.

Plan ogólny w pełni respektuje ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego oraz Audytu Krajobrazowego Województwa.

15. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Ustanowione gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref wynikają z istniejących uwarunkowań lokalnych w tym parametrów ustanowionych w obowiązujących miejscowych planach z zachowaniem odpowiedniego bufora umożliwiającego ewentualny dalszy rozwój.

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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-48 SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, w pojedynczej strefie wyznaczono dodatkowo teren lasu	0,4-2,0	20-60	9-14	30-40

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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-452 SJ	teren zieleni naturalnej, dla części stref wyznaczono dodatkowo teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub/i teren lasu	0,5-1,0	25-60	9,5	30-40

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



strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-318 SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej dla części terenów dopuszczono dodatkowo: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren lasu,	0,7-0,8	40-50	9,5-12	30

d. STREFA USŁUGOWA

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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-238 SU	teren zieleni naturalnej, dla części stref dodatkowo wprowadzono teren składów i magazynów, dla pojedynczych również: teren elektrowni słonecznej, teren lasu	0,5-1,2	25-60	9-15	30-40

e. STREFA GOSPODARCZA

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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-64 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, dla części stref dodatkowo wprowadzono teren lasu lub teren wód	0,6-1,5	40-60	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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni
--------	--	--	--	----------------------------------	------------------------------



					biologicznie czynnej (%)
1-277 SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, dla części stref wprowadzono dodatkowo teren lasu, teren wód, dla pojedynczych stref również: teren biogazowni lub/i teren elektrowni słonecznej	0,6	40-60	9,5-15	30

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-36 SI	teren zieleni naturalnej dla części stref dodatkowo wprowadzono w zależności od miejsca: teren usług, teren produkcji, teren wód, teren lasu, teren zieleni urządzonej	- 0,3- 0,8	- 15 - 45	- 6- 12	20 - 30

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-72 SN	teren zieleni naturalnej oraz w zależności od miejsca: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu	- 0,1-0,5	- 5-40	- 3-12	50-90

i. STREFA GÓRNICTWA

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



strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-6 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

strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-8 SC	teren zieleni naturalnej, teren usług kultu religijnego (z wyłączeniem jednej strefy) oraz dodatkowo w poszczególnych strefach wprowadzono teren usług handlu detalicznego, teren lasu, teren wód	- - 0,4-0,6	40-60	- -3	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 (%)
1-95 SO	dla pojedynczych stref wprowadzono dodatkowo teren elektrowni słonecznej lub/i teren elektrowni wiatrowej lub/i teren biogazowni lub/i teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

l. 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



strefa	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-35 SK	teren drogi zbiorczej, dla poszczególnych stref dodatkowo wprowadzono teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

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 na wstępie Ewidencją Gruntów i Budynków (zbiór danych EGiB – z dnia 19.03.2026 r.) oraz dodatkowo jako uzupełnienie Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k w dniu 2 czerwca 2024 r. W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy z przedmiotowych baz danych wyłączono następują budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 (t- budynki transportu i łączności), 104 (s- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) oraz 108 (g- budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). Uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

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

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczona 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 gminy²⁰ wynosi 970,67 ha.

$P_u = 970,67$ ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w. Rozporządzenia²⁰ wynosi w przybliżeniu 2195,04 ha.

$P_b = 2195,04$ ha

²⁰ Dz. U. z 2024 poz. 729



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.:

$$P_p = 25 \% \times (2195,04 \text{ ha} - 970,67 \text{ ha}) = 306,09 \text{ ha}$$

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 i nie planuje się zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Przy wyznaczaniu nowych obszarów i ich poszerzeń kierowano się sąsiedztwem z drogą publiczną, jak i przeciwległą zabudową, tak by gmina miała szanse uruchamiać nowe tereny budowlane w najbardziej dogodnych miejscach bez konieczności wcześniejszego uchwalania planów miejscowych. Niemniej w OUZ uwzględniono również działki zabudowane (głównie mieszkaniowe), tak by w strefie przy drodze była możliwość ich bezproblemowej rozbudowy, nadbudowy lub lokalizacji dodatkowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu na podstawie decyzji WZ. Z obszaru OUZ wyłączono, na wniosek GDDKiA, część terenów znajdujących się na wariantowych trasach planowanej drogi ekspresowej S11 i planowanej rozbudowy drogi DK25 oraz, na wniosek PKP, część terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych, łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru (w skrócie OUZ) wynosi **966,33 ha**, z czego obszar poszerzenia poza P_u wynosi 303,90 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 303,90 ha < 306,09 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.