

**Plan Ogólny
Gminy Miasto
Ostrów Wielkopolski**

Uzasadnienie

**Plan Ogólny
Gminy Miasto
Ostrów Wielkopolski**

Uzasadnienie



Ostrów Wielkopolski, kwiecień 2026 r.

Zamawiający:



Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski
al. Powstańców Wielkopolskich 18
63-400 Ostrów Wielkopolski

Opracowanie:



A2P2 architecture&planning
ul. Szczepana Pileckiego 8/3
80-225 Gdańsk

dr inż. arch. Łukasz Pancewicz
mgr inż. Maria Shashorina
mgr inż. arch. Michał Jabłonowski
mgr inż. Dawid Pesta
mgr inż. Konrad Korzistka
mgr inż. arch. Natalia Pawelec



Smart Community sp. z o.o.
ul. Mulicka 6/14
51-315 Wrocław

mgr inż. Radosław Jończak
mgr Piotr Sobkowiak
mgr Emil Osika

Spis treści

Słowniczek.....	6
Wprowadzenie	7
Część 1 – Uwarunkowania	14
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1 u.p.z.p.).....	15
1.1. Wizja, cele i działania.....	15
1.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	17
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 u.p.z.p.).	19
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a u.p.z.p.).	20
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b u.p.z.p.).....	21
5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c u.p.z.p.).	22
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d u.p.z.p.).	22
7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e u.p.z.p.).	22
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f u.p.z.p.).	23
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g u.p.z.p.).	23
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h u.p.z.p.).	24
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i u.p.z.p.).....	25
12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j u.p.z.p.).	25
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k u.p.z.p.).	30
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l u.p.z.p.).....	30
15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m u.p.z.p.).	30
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n u.p.z.p.).	31
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o u.p.z.p.).	31
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p u.p.z.p.).	33
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q u.p.z.p.).	33
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r u.p.z.p.).....	34
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s u.p.z.p.).	34

22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4 u.p.z.p.).	34
22.1.	Infrastruktura społeczna.	34
22.2.	Infrastruktura transportowa.	36
22.3.	Infrastruktura techniczna.	37
	Siec gazowa	37
	Siec elektroenergetyczna	38
	Siec telekomunikacyjna	39
	Siec ciepłownicza	40
	Siec wodociągowa	40
	Siec kanalizacyjna	41
23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5 u.p.z.p.).	42
24.	Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6 u.p.z.p.).	43
25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7 u.p.z.p.).	44
Część 2 – Ustalenia planu ogólnego		46
26.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym i ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p. (art. 13h ust. 2 pkt 1 i pkt 3 u.p.z.p.).	47
26.1.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.	47
26.2.	Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.	51
26.3.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.	51
27.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (art. 13h ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.).	54
28.	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (art. 13h ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.).	55
29.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (art. 13h ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.).	56

Słowniczek

GEZ – gminna ewidencja zabytków

GZWP – Główny Zbiornik Wód Podziemnych

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Ouz – obszar uzupełnienia zabudowy

rozporządzenie w sprawie projektu planu - Rozporządzenie 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 wrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.)

rozporządzenie w sprawie Ouz - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

SOPO – Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej

SUiKZP – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

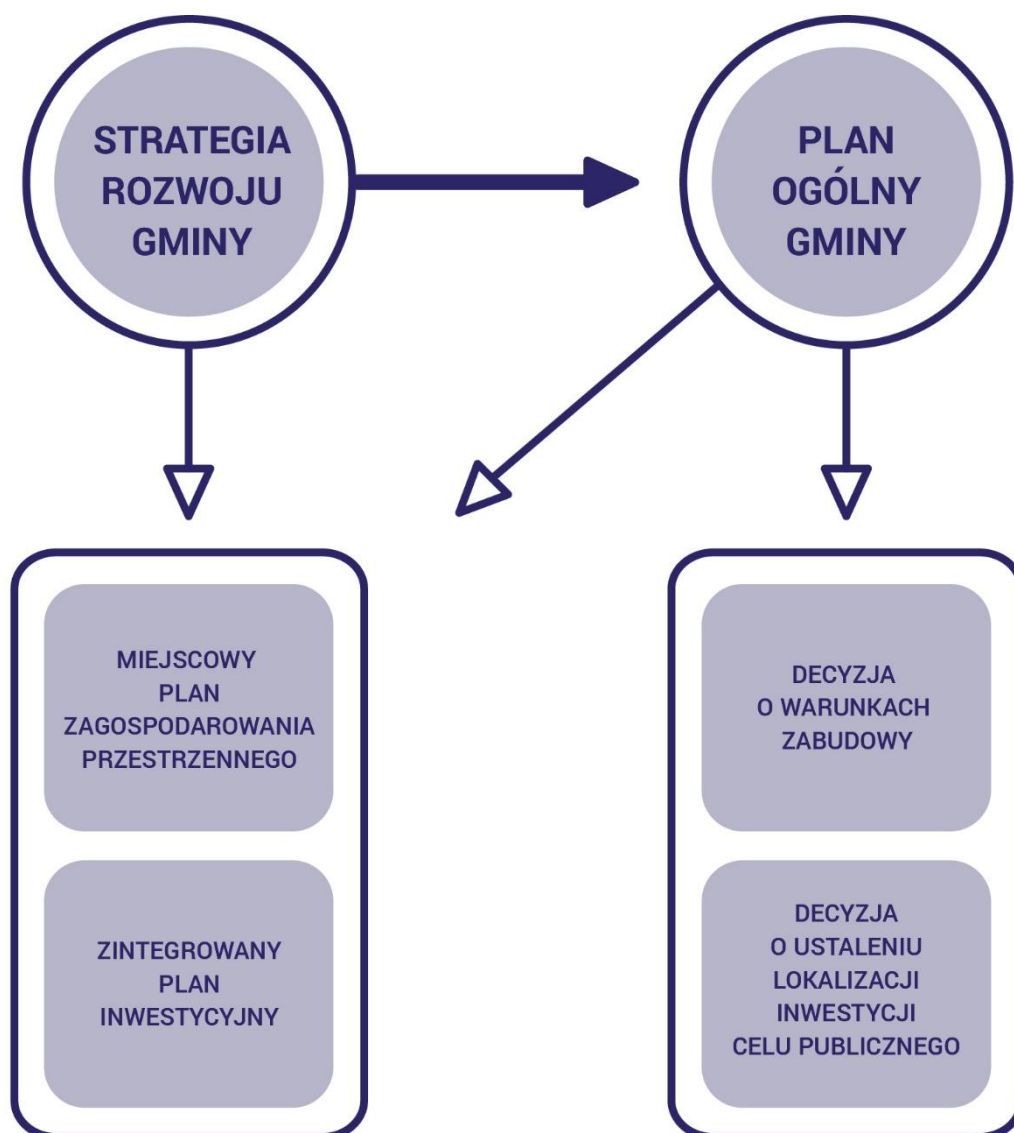
u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie osób

Wprowadzenie

I. Czym jest plan ogólny?

Plan ogólny to dokument, który realizuje przestrzenną wizję rozwoju gminy wyrażoną w strategii rozwoju gminy. W planie ogólnym wskazuje się, jakie jest możliwe zagospodarowanie danego terenu oraz jakie są nieprzekraczalne parametry dla nowej zabudowy. Jak wskazuje sama nazwa planu ogólnego, jego ustalenia są ogólne – wskazują zakres możliwych profili funkcjonalnych dla danego terenu. Dopiero w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, opracowywanych na podstawie planu ogólnego, określone są szczegółowe zapisy dotyczące zagospodarowania danej działki.



Podstawą prawną do sporządzania planu ogólnego jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm., dalej „u.p.z.p.”).

Szczegółowe wytyczne do sporządzania planu ogólnego określają akty wykonawcze do u.p.z.p.:

- Rozporządzenie 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 wrysów (Dz.U. 2024 r. poz. 1775 z późn. zm.).
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia są wiążące dla innych dokumentów planistycznych oraz decyzji administracyjnych. Decyzje o warunkach zabudowy muszą być zgodne z planem ogólnym, a te dotyczące nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania mogą być wydane jedynie w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Plan ogólny nie musi być zgodny z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi przed opracowaniem planu ogólnego. Jeśli w planie ogólnym wskazany jest profil funkcjonalny terenu rozbieżny z zapisami obowiązującego MPZP, oznacza to, że nowy MPZP dla tego obszaru będzie musiał uwzględniać parametry zgodne z planem ogólnym. Do czasu opracowania nowego MPZP obowiązują zapisy dotychczasowego MPZP.

II. Granica planu ogólnego

Do opracowania planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski przystąpiono na podstawie uchwały nr LXVII/720/2023 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 20 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

Plan ogólny obejmuje cały teren Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, tj. powierzchnię ok. **4190 ha**.

III. Elementy planu ogólnego

Podstawowym elementem planu ogólnego są **strefy planistyczne**. Strefy wyznaczone są dla całego obszaru gminy. Zamknięty katalog stref planistycznych zawiera się w rozporządzeniu w sprawie projektu planu. Oznacza to, że gmina nie może wskazywać dowolnie stref planistycznych dla danego obszaru. Przykładowo, nie jest możliwe połączenie dla jednej działki przemysłu i zabudowy mieszkaniowej. W każdej strefie może znaleźć się infrastruktura transportowa (drogi, garaże), infrastruktura techniczna (do 5000 m²) oraz ogródki działkowe.

Ponadto, większość dróg na terenie gminy będzie znajdowała się w strefach innych niż strefa komunikacyjna (SK). Zgodnie z zapisami u.p.z.p. w strefie SK można wyznaczyć jedynie drogi najwyższych klas technicznych. Drogi te muszą być istniejące lub zatwierdzone liniami rozgraniczającymi teren drogi (musi być dla nich wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ZRID lub uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

Podobna sytuacja występuje w przypadku infrastruktury technicznej. Może być ona realizowana w każdej strefie planistycznej, ale jest również możliwe wyznaczenie odrębnej strefy, tj. strefy infrastruktury (SI). W planie ogólnym dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski jako strefę SI wyznaczono jedynie szczególne obiekty infrastruktury, obiekty infrastruktury o powierzchni powyżej 5000 m² lub takie, które są planowane i niezbędne jest dla nich zabezpieczenie rezerwy terenowej.

Strefy planistyczne posiadają swój **profil podstawowy i profil dodatkowy**. Profil podstawowy jest stałym zestawem funkcji terenu dla konkretnej strefy i nie może być zmieniony przez władze gminy. Profil dodatkowy natomiast jest opcjonalny. Gmina może go określić, ale nie musi. Określając profil dodatkowy władze gminy mogą wybrać jedną, kilka lub wszystkie funkcje, jakie dla danego profilu dodatkowego wskazano w rozporządzeniu w sprawie projektu planu. Przykładowo dla strefy gospodarczej SP w profilu dodatkowym można wskazać teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód. Należy pamiętać, że profil dodatkowy to również zamknięty zestaw profili funkcjonalnych terenu i nie pozwala władzom gminy na dowolność, czyli nie jest możliwe dodanie innego profilu niż pozwala na to rozporządzenie w sprawie projektu planu.

Strefy planistyczne wyznacza się uwzględniając uwarunkowania określone w u.p.z.p. Należy uwzględnić m.in. tereny i obszary górnicze, osuwiska, chronione teren przyrodnicze, tereny rolne wysokich klas, zabytki itd. Pełen zakres uwarunkowań, jakie należy uwzględnić określa art. 13b u.p.z.p.

Nazwa strefy planistycznej	Symbol	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
		podstawowy	dodatkowy	
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy,	30

		akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	–
strefa komunikacyjna ⁴⁾	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni	–

		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 ³⁾	urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	
--	--	---	---	--

Fakultatywne elementy planu ogólnego to obszar uzupełnienia zabudowy, strefa zabudowy śródmiejskiej oraz standardy dostępności do infrastruktury społecznej. W planie ogólnym dla Ostrowa Wielkopolskiego wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznacza się zgodnie ze wzorem podanym w rozporządzeniu w sprawie OUZ. Wzór bierze pod uwagę istniejące budynki, wokół których automatycznie jest wyznaczany obszar uzupełnienia zabudowy. Władze gminy mają ograniczoną możliwość zmiany zasięgu automatycznie wyznaczonego OUZ. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w planie ogólnym przedstawiono na załączniku graficznym. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania mogą być wydane jedynie dla działki, która znajduje się w OUZ. Wszystkie decyzje wydane przed uchwaleniem planu ogólnego pozostają ważne.

Obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczany jest przez władze gminy dla terenu, na którym występuje zwarta, intensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W planie ogólnym dla Ostrowa Wielkopolskiego przyjęto, że obszarem zabudowy śródmiejskiej objęto historyczne centrum miasta oraz jego sąsiedztwo.

IV. Tereny mieszkaniowe w planie ogólnym

Zapisy u.p.z.p. istotnie wpływają na możliwość wyznaczania przez gmin terenów zabudowy mieszkaniowej. Tereny mieszkaniowe można wyznaczać w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Rozporządzenie w sprawie projektu planu określa wzór, na podstawie którego oblicza się tzw. **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**. We wzorze bierze się pod uwagę obecną oraz przyszłą liczbę mieszkańców gminy, a także powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jedną osobę w gminie. Do obliczeń obowiązkowo stosuje się dane dostępne w statystyce publicznej tj. danych Głównego Urzędu Statystycznego.

V. Jak czytać plan ogólny?

Plan ogólny to zbiór danych. Oznacza to, że tworzy się go i przegląda w wersji cyfrowej. Kolor strefy planistycznej informuje jedynie o profilu podstawowym strefy planistycznej, jednak nie zawiera informacji o profilu dodatkowym oraz parametrach urbanistycznych strefy (intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej).

Uzasadnienie do planu ogólnego jest obowiązkowym elementem planu, jednak nie podlega ono uzgadnianiu. Uzasadnienie składa się z części graficznej oraz tekstowej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie powinno zawierać wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym;
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Uzasadnienie podzielono na dwie części. Pierwsza to uwarunkowania, w której przedstawiono wszystkie uwarunkowania mające wpływ na wyznaczenie stref planistycznych oraz w jaki sposób zostały one uwzględnione w planie ogólnym. Druga część przedstawia ustalenia planu ogólnego w zakresie wyznaczonych stref oraz wyjaśnienie sposobu ich wyznaczenia. Uzupełnieniem części tekstowej uzasadnienia są załączniki graficzne, przedstawiające uwarunkowania oraz wyznaczone strefy planistyczne.

VI. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego oraz załączniki

Część graficzną uzasadnienia zgodnie z art. 13h u.p.z.p. sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. Mając na uwadze możliwość wystąpienia zjawiska wykluczenia cyfrowego wśród osób zainteresowanych planem ogólnym dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wersję graficzną planu przygotowano także w formie map oraz wykazu stref planistycznych opisanych poniżej.

1. Część graficzna przedstawiająca ustalenia planu ogólnego:
 - a. Załącznik 1 – Strefy planistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej.
2. Część graficzna przedstawiająca uwarunkowania planu ogólnego:
 - a. Załącznik 2 – Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe.

Część 1

Uwarunkowania

W ramach sporządzania planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania określone w art. 13b określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1 u.p.z.p.).

Sporządzony do końca czerwca 2026 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy, jeśli prace nad tą strategią rozpoczęły się przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688 z dnia 2023.08.24). Pomimo rozpoczęcia prac nad przyjęciem strategii rozwoju Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski przed 24.08.2023 roku opracowując projekt planu ogólnego postanowiono uwzględnić politykę przestrzenną gminy określoną w tej strategii.

1.1. Wizja, cele i działania.

Prawną podstawę opracowania „Strategii Rozwoju Ostrowa Wielkopolskiego z perspektywą do roku 2030+” stanowią zapisy art. 10e–f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 9 ust. 5 i 10a oraz art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Strategia została przyjęta uchwałą nr IV/30/2024 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 20 czerwca 2024 r. i stanowi dokument wyznaczający przyszłe kierunki rozwoju. Określa wizję i misję, cele strategiczne i operacyjne oraz działania, które powinny zostać zrealizowane w okresie jej obowiązywania. Umożliwia także zintegrowanie planowania strategicznego gminy z dokumentami planistycznymi dzięki przyjętemu modelowi struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Przy formułowaniu wizji, misji, celów i działań skupiono się na obszarach uznanych za priorytetowe dla rozwoju Ostrowa Wielkopolskiego. W tym celu przeprowadzono diagnozę stanu obecnego oraz analizę SWOT, które pozwoliły zidentyfikować kluczowe wyzwania społeczne, środowiskowe, gospodarcze i przestrzenne. Ostrów Wielkopolski wyróżnia się zwartą strukturą przestrzenną oraz korzystnym położeniem na przecięciu ważnych węzłów komunikacyjnych. Atutami miasta są także wysoka aktywność społeczna i obywatelska mieszkańców oraz sprawnie funkcjonująca infrastruktura społeczna i komunalna. Istotnym potencjałem jest również doświadczenie w realizacji projektów unijnych, wzmacniające zdolności inwestycyjne miasta.

Wśród słabych stron wskazano przede wszystkim niekorzystne trendy demograficzne, takie jak starzenie się społeczeństwa i odpływ młodych mieszkańców. Brakuje też rozwiniętego zaplecza naukowego i badawczo-rozwojowego, a promocja miasta poza regionem jest niewystarczająca. Wśród szans wymienia się nową perspektywę unijną na lata 2021–2027, oferującą możliwości rozwoju zielonej i cyfrowej infrastruktury, rozwój Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej, wzrost znaczenia miast średnich w krajowej polityce rozwoju oraz rosnące znaczenie zielonych technologii i usług cyfrowych. Do zagrożeń zaliczono zmiany klimatyczne, w tym ryzyko susz i ekstremalnych zjawisk pogodowych, wrażliwość lokalnej gospodarki na wahania koniunktury, narastającą presję urbanizacyjną na tereny zielone, marginalizację ostrowskiego węzła kolejowego po wybudowaniu planowanej kolei dużych prędkości (KDP) oraz pogłębianie się nierówności społecznych i wykluczenia cyfrowego.

W dokumencie opracowano różne scenariusze rozwoju Ostrowa Wielkopolskiego, przewidujące zróżnicowane tempo i możliwości realizacji działań. Ich wdrażanie ma prowadzić do osiągnięcia misji i wizji miasta. Wizja Ostrowa została określona jako „Ostrów – Serce Regionu”, rozumiane jako

„wielofunkcyjny węzeł komunikacyjny, będący lokomotywą rozwoju społeczno-gospodarczego całej południowej Wielkopolski”. Zakłada ona równoległy rozwój miasta i ochronę jego zasobów – zwłaszcza przyrodniczych.

Misja, sformułowana w strategii jako: „Wierzymy, że ludzie i położenie stanowią nasz największy potencjał! Wierzymy, że razem możemy więcej! Wspólnie tworzymy więcej niż miasto...”, wyznacza ogólny kierunek, w którym Ostrów będzie zmierzał w swoich działaniach rozwojowych.

Przedstawiona wizja w założeniu realizowana będzie przez trzy długoterminowe cele strategiczne Miasto Pełne Życia, Miasto Szczęśliwe i Miasto Przedsiębiorcze. W ramach tych celów wyznaczono cele operacyjne oraz kierunki działań. Cele odzwierciedlają wizję Ostrowa jako silnego ośrodka regionalnego o wysokiej jakości życia, zrównoważonym rozwoju oraz silnej gospodarce.

„Miasto Szczęśliwe” to Ostrów stawiający na zdrowie, aktywność i integrację społeczną. Obejmuje działania związane z dostępem do opieki zdrowotnej, wspieraniem zdrowego stylu życia, rozwojem edukacji, działań międzypokoleniowych oraz przeciwdziałaniem wykluczeniu społecznemu. Miasto ma być otwarte na potrzeby różnych grup społecznych.

„Miasto Pełne Życia” to przestrzeń wysokiej jakości, rozwijająca inteligentne rozwiązania w transporcie i środowisku. Kluczowe są działania związane z poprawą jakości powietrza, mobilności, rozwojem błękitno-zielonej infrastruktury, gospodarki obiegu zamkniętego oraz adaptacji do zmian klimatu. Istotne są również działania rewitalizacyjne i poprawa ładu przestrzennego.

„Miasto Przedsiębiorcze” koncentruje się na rozwoju gospodarczym i budowaniu silnej tożsamości gospodarczej miasta. Priorytetami są wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, promocja produktów lokalnych, rozwój srebrnej gospodarki, współpraca z sektorem edukacji i wdrażanie innowacji technologicznych. Ostrów ma ambicję stać się miastem wiedzy i nowoczesnych usług.

Realizacji celów towarzyszą działania infrastrukturalne, m.in. rozwój lotniska w Michałkowie, rozbudowa dróg krajowych (S11, DK25), poprawa komunikacji zbiorowej, dostępność usług publicznych i rozwój cyfryzacji. Strategia silnie akcentuje potrzebę równoważenia rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju.

Ostrów Wielkopolski jest jednym z dwóch ośrodków rdzeniowych Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej (AKO), będącej Obszarem Strategicznej Interwencji (OSI), określonym w „Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku” oraz w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego – Wielkopolska 2020+”. Strategia Ostrowa jest zatem spójna z celami wyznaczonymi dla AKO w dokumentach regionalnych.

W strategii przedstawiono także strukturę systemu realizacji i sposoby wdrażania dokumentu, w tym mechanizmy finansowania oraz monitorowania postępów wdrażania polityki rozwojowej miasta.

W opracowaniu planu ogólnego uwzględniono ustalenia Strategii Rozwoju Ostrowa Wielkopolskiego z perspektywą do roku 2030+, w tym zawartych w niej celów strategicznych i operacyjnych dot. planowania przestrzennego. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, aby zachować ład przestrzenny i sprzyjać zrównoważonemu rozwojowi przestrzennemu miasta. Nowa zabudowa mieszkaniowa będzie koncentrować się na terenach już zainwestowanych w postaci uzupełnienia luk w zabudowie oraz na terenach z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej i transportowej. Dla obszaru historycznej zabudowy miasta wyznaczono w planie ogólnym głównie strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz obszar zabudowy śródmiejskiej, dzięki którym

możliwe będzie zachowanie intensywnej, wielofunkcyjnej i dobrze zaplanowanej struktury zabudowy w centrum miasta. Wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN oraz stref otwartych SO w wielu lokalizacjach na terenie miasta, również wśród gęstej zabudowy, pozwoli natomiast na lepszą adaptację miasta do zmian klimatu, poprawę systemu przyrodniczego miasta oraz stworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych i terenów zieleni. Korzystając z rezerw terenowych wyznaczono również strefy gospodarcze SP i strefy infrastrukturalne SI w dobrze skomunikowanych częściach miasta, które zapewnią warunki do rozwoju przedsiębiorczości oraz inwestycji strategicznych z punktu widzenia rozwoju miasta.

1.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W strategii zawarto model struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Zawartość ww. elementów strategii jest w większości zgodna z wymogami art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

Cytując za ustaleniami strategii model struktury funkcjonalno-przestrzennej zakłada zwiększenie potencjału przyrodniczego oraz wspieranie idei budowy miasta zwartej o intensywnej, wielofunkcyjnej i dobrze zaplanowanej strukturze zabudowy. Ma zapewniać ochronę lokalnego dziedzictwa kulturowego, które bezpośrednio kształtuje jego tożsamość, jak również dąży do wprowadzenia ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego.

Zobrazowane podejście ma umożliwić zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zasięgu 15 min. od ich miejsca zamieszkania dzięki sprawnemu systemowi transportu publicznego, który zachęca do rezygnacji z indywidualnego transportu samochodowego, a układ urbanistyczny i dostępna infrastruktura transportowa wspiera pieszych i rowerzystów. Jednocześnie, model zakłada zwiększenie dostępności komunikacyjnej Ostrowa Wielkopolskiego zgodnie z jego głównymi osiami rozwoju w celu usprawnienia funkcjonowania mieszkańców sąsiednich gmin w oparciu o rdzeń, jakim jest miasto.

Biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania, tereny o największym potencjale inwestycyjnym znajdują się po północno-zachodniej, północnej oraz północno-wschodniej części naszego miasta. Tym samym daje to możliwość zbudowania osi rozwoju regionalnego północ-południe (pomiędzy Pleszewem, Ostrowem i Ostrzeszowem) oraz wschód-zachód (pomiędzy Kaliszem, Ostrowem i Krotoszynem), których rdzeniem będzie obszar w trójkącie komunikacyjnym obejmującym węzeł drogowy S11 i DK25, węzeł kolejowy oraz lotnisko Michałków.

Model funkcjonalno-przestrzenny w wymiarze środowiskowym przedstawia tereny zieleni mające stworzyć spójny system przyrodniczy miasta, którego głównym założeniem jest wykorzystanie potencjału najcenniejszych przyrodniczo terenów w całym regionie. Rekomendowany system przyrodniczy miasta składa się z obszarów podstawowych, tj. Piaski Szczygliczka, Las Pruślin, Dąbrowy Krotoszyńskie, Dolina Baryczy oraz obszarów wspomagających, m.in. parki miejskie, ogrody działkowe lub mniejsze kompleksy leśne. Jego istotnym uzupełnieniem powinny być korytarze zieleni tworzące liczne sieci powiązań przyrodniczych pomiędzy ww. obszarami, które należy przede wszystkim budować w oparciu o występujące zasoby przyrodnicze.

W strategii nie wyznaczono innych obszarów strategicznej interwencji niż te wynikające z dokumentów nadrzędnych. Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski znajduje się w Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej, która wpisana jest w Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 roku jako obszar strategicznej interwencji.

Plan ogólny uwzględnia model struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także zawarte w nim ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski. Uwzględniono przy tym wskazane w modelu tereny rozwojowe, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową, wyznaczając dla nich w planie ogólnym odpowiednie strefy planistyczne. Dla terenów zieleni wyznaczono w planie ogólnym strefy zieleni i rekreacji SN lub strefy otwarte SO, natomiast dla podstawowego układu komunikacyjnego miasta, drogowego i kolejowego, wyznaczono strefy komunikacyjne SK lub strefy infrastrukturalne SI. Dla określonej w modelu orientacyjnej granicy śródmieścia wyznaczono w planie ogólnym obszar zabudowy śródmiejskiej, który swoim zasięgiem pokrywa obszar historycznej zabudowy miasta. Plan ogólny uwzględnia również wyznaczone w modelu potencjalne centra lokalne.

Na terenie gminy obowiązuje Miejski Planu Adaptacji dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski do roku 2030 przyjęty uchwałą nr XVI/172/2025 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego. Plan określa cel główny, cztery cele szczegółowe oraz działania adaptacyjne. Celem głównym opracowanego MPA jest zwiększanie zdolności adaptacyjnych miasta wobec możliwych zagrożeń wynikających ze zmian klimatu w celu ciągłej poprawy świadomości, bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców. Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski jest także objęta Planem Adaptacji do Zmian Klimatu Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej” (PAZK AKO) przyjętego uchwałą Nr 8/2024 Rady Aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej z dnia 28 maja 2024 roku. Dokument określa cele nadrzędne, szczegółowe oraz działania adaptacyjne, które polegają m.in. na redukcji emisji gazów cieplarnianych, zwiększeniu retencji wody w ekosystemach na terenach rolnych i leśnych, zwiększeniu retencji wody na obszarach zurbanizowanych, upowszechnieniu działań opartych na przyrodzie w obrębie zwartej zabudowy miejskiej itd.

Ustalenia planów adaptacji zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego, m.in. poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę jako uzupełnienie i kontynuację obszarów już zabudowanych, co będzie wpływało na ograniczanie rozpraszania zabudowy i koncentrację rozwoju w istniejących strukturach, uwzględniając obowiązujące MPZP, co zmniejsza presję na środowisko i sprzyja efektywnemu wykorzystaniu infrastruktury, a także sprzyja rozwojowi zrównoważonej mobilności;
- określenie minimalnych poziomów wskaźnika PBC dla większości stref planistycznych, zapewniając warunki do rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury na terenie całego miasta oraz wspierając tzw. rozszczelnianie terenów utwardzonych w obszarach zurbanizowanych;
- określenie w profilach stref przeznaczeń takich jak teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu oraz teren wód, które umożliwiają określenie na etapie opracowania MPZP stref buforowych od wód powierzchniowych;
- wyznaczanie stref otwartych oraz terenów zieleni i rekreacji, które pełnią funkcje retencyjne, klimatyczne i biologiczne, wspierając rozwój błękitno-zielonej infrastruktury, a także przeciwdziałając zjawisku miejskiej wyspy ciepła;
- wyznaczenie stref planistycznych dla terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych w sposób zapewniający ciągłość terenów przyrodniczych miasta;
- ochronę w planie ogólnym korytarzy ekologicznych i terenów leśnych przed zwiększaniem zjawiska antropopresji, co zwiększa odporność ekosystemów na zmiany klimatu;
- uwzględnienie zagrożeń powodziowych i ograniczeń zabudowy na tych terenach, co wpisuje się w działania związane z ochroną przeciwpowodziową.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 u.p.z.p.).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 roku, w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Plan ten stanowi jeden z podstawowych dokumentów wyznaczających kierunki rozwoju regionu. Określa politykę przestrzenną, docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną województwa oraz wskazuje działania służące realizacji celów publicznych. W hierarchii dokumentów planistycznych pełni funkcję pośrednią – między koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju a studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Jego główną rolą jest funkcja koordynacyjna wobec podejmowanych przedsięwzięć, a nadrzędnym celem – stworzenie podstaw do zachowania ładu przestrzennego oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju Wielkopolski.

W ramach opracowania dokumentu przeprowadzono analizę uwarunkowań wewnętrznych, z której wynika, że w skali województwa wiodącym ośrodkiem o znaczeniu krajowym jest metropolia Poznań. Z kolei Ostrów Wielkopolski, wspólnie z Kaliszem, tworzy ośrodek regionalny, który – wraz z otaczającymi gminami – kształtuje powiązania funkcjonalne i przestrzenne. Oznacza to, że dwubiegunowy układ miejski, Kalisz i Ostrów Wielkopolski dzielą jeden wspólny obszar obsługi, w którym wpływy obu miast przenikają się i wzajemnie uzupełniają. Z przeprowadzonych analiz wynika, że w skali województwa, wśród największych jednostek miejskich dominują ośrodki o funkcji usługowej. Ostrów Wielkopolski wyróżnia się natomiast pełnieniem funkcji usługowo-przemysłowej. Ponadto wspólnym dla rozwoju sieci osadniczej miast i zarazem charakterystycznym dla obszaru Polski zjawiskiem jest przekształcanie się rejonów podmiejskich w strefy dominującej funkcji mieszkaniowej, które charakteryzują się największą dynamiką rozwoju.

Na podstawie diagnozy stanu przestrzennego opracowano model rozwoju województwa, którego celem jest wskazanie optymalnego sposobu organizacji przestrzeni. Model ten określa podstawowe elementy sieci osadniczej, strefy funkcjonalno-przestrzenne oraz główne powiązania zewnętrzne i wewnętrzne. Opiera się na koncepcji rozwoju dyfuzyjno-absorpcyjnego, zakładającej wspieranie obszarów o najwyższym potencjale społeczno-gospodarczym jako źródeł impulsów rozwojowych, przy jednoczesnym wzmacnianiu otaczających je terenów. W myśl tej koncepcji, rozwój województwa ma następować poprzez „dyfuzję” rozwoju z biegunów wzrostu na ich otoczenie.

Zgodnie z przyjętą strategią, istotnym aspektem zrównoważonego rozwoju osadnictwa jest wdrożenie idei tzw. „zielonych pierścieni” wokół Poznania oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego. Ich głównym celem jest ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary podmiejskie. Ponadto dla realizacji celów polityki przestrzennej określono kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym konieczność podnoszenia konkurencyjności ośrodków miejskich oraz ich najbliższego otoczenia. W przypadku Ostrowa Wielkopolskiego, działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego obejmują m.in.:

- poprawę wyposażenia w infrastrukturę społeczną,
- ochronę terenów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- poprawę warunków mieszkaniowych, w tym rewitalizację najstarszych dzielnic i obszarów zdegradowanych,
- podwyższanie standardu istniejących zasobów mieszkaniowych,

- wzmocnienie funkcji ośrodków sportowych o randze krajowej (stadion żużlowy, hale sportowe, baseny, lotnisko w Michałkowie),
- stworzenie zintegrowanego systemu komunikacji zbiorowej w ramach AKO,
- poprawę dostępności komunikacyjnej w relacjach z Poznaniem (m.in. poprzez budowę drogi ekspresowej S11 i modernizację DK-25),
- stymulowanie rozwoju gospodarczego poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych dla zakładów produkcyjnych i usługowych,
- poprawę jakości przestrzeni publicznych.

Warto zaznaczyć, że Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa został opracowany w oparciu o dokument „Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020”, który został zastąpiony przez nową „Strategię rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku”, wynikającą z konieczności dostosowania do aktualnych dokumentów krajowych i unijnych na lata 2021–2027. W związku z tym, część założeń zawartych w Planie może być obecnie częściowo nieaktualna.

Plan ogólny jest zgodny z przedstawioną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego wizją zagospodarowania przestrzennego województwa, wspierając przy tym rozwój sieci osadniczej i wzajemnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Strefy planistyczne w planie ogólnym, a także ich parametry wyznaczono tak, aby umożliwiły i wspierały realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego do realizacji na terenie miasta.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a u.p.z.p.).

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego nie wyznaczono form ochrony przyrody ani ich otulin, z wyjątkiem 12 pomników przyrody. Pomniki przyrody stanowią element indywidualnej ochrony przyrody w mieście. Zdecydowaną większość z nich stanowią drzewa pomnikowe, reprezentujące wartościowe pod względem wiekowym, gatunkowym i krajobrazowym okazy dendroflory. Wśród pomników przyrody znajduje się również jeden bluszcz, objęty ochroną ze względu na swoje unikatowe cechy biologiczne i przyrodnicze. Pod względem rozmieszczenia przestrzennego, pomniki przyrody zlokalizowane są głównie w środkowej części miasta, w rejonie centrum miasta, a także na terenach położonych w jego północnej części. Ich obecność ma nie tylko znaczenie przyrodnicze, lecz także wpływa na kształtowanie lokalnego krajobrazu kulturowego, podnosząc estetykę przestrzeni publicznych oraz stanowiąc element zielonej infrastruktury miasta.

Zidentyfikowane pomniki przyrody znalazły się w różnych strefach planistycznych, w zależności od zagospodarowania i użytkowania terenu, z czego połowa z nich znalazła się w strefie zieleni i rekreacji SN. Ze względu na ogólność ustaleń planu ogólnego ustalenia dotyczące ochrony pomników przyrody zostaną wyznaczone na etapie opracowania MPZP.

Zgodnie z „Mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce”, która opracowana została przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, przez teren miasta oraz w najbliższym sąsiedztwie nie przebiega żaden z korytarzy ekologicznych wyznaczonych w ramach Projektu korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Na terenie miasta nie planuje się również wprowadzać nowych

obszarów Natura 2000. Natomiast, zgodnie z Planem zagospodarowania województwa przez północną część miasta przebiega regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Ołobok.

Większość obszaru korytarza ekologicznego została objęta strefami otwartymi SO z zakazem zabudowy oraz strefami zieleni i rekreacji SN, które charakteryzują się wysokim minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Inne strefy wyznaczono w oparciu o istniejące funkcje i zagospodarowanie terenu, obejmując obszarem uzupełnienia zabudowy jedynie tereny zabudowane (zachowując automatyczny obszar uzupełnienia zabudowy). Oznacza to, że przeznaczenia terenu i parametry zagospodarowania, z wyłączeniem terenów już zagospodarowanych, dla których możliwe są przekształcenia zabudowy w oparciu o decyzje administracyjne, zostaną ustalone na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie ukształtowanie stref planistycznych zabezpiecza ciągłość oraz funkcje przyrodnicze zlokalizowane w obrębie korytarza ekologicznego na poziomie planu ogólnego.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b u.p.z.p.).

Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Tereny szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane są głównie w północnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych oraz zbiornika wodnego Piaski–Szczygliczka. Obszary te obejmują w przeważającej mierze tereny niezabudowane, użytkowane jako zielen naturalna lub rekreacyjna. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), objęte są one określonymi formami ochrony i wiążącymi się z nimi zakazami zagospodarowania, mającymi na celu ograniczenie skutków potencjalnych wezbrań oraz ochronę przed zagrożeniem powodziowym.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poza obszarami zurbanizowanymi wyznaczono w większości strefę otwartą SO z zakazem zabudowy oraz strefę zieleni i rekreacji SN dla istniejących i planowanych terenów rekreacyjnych. Strefy planistyczne na obszarach zagrożenia powodzią wyznaczono także uwzględniając przeznaczenia z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenach zurbanizowanych w obszarach zagrożenia powodziowego w planie ogólnym wyznaczono strefy dopuszczające zabudowę jedynie dla terenów już zagospodarowanych oraz luk w istniejącej zabudowie. Strefy zawierające przeznaczenia dopuszczające zabudowę wyznaczono także w północno-zachodniej części miasta przy węźle drogowym na drodze S11 – tereny te nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe wytyczne, wymogi i ograniczenia w zabudowie dla tych terenów będą przedmiotem opracowywania MPZP. Każda z wyznaczonych w planie ogólnym stref zawiera przeznaczenia ograniczające możliwość lokalizowania zabudowy, a wyznaczenie strefy planistycznej zawierającej przeznaczenia dopuszczające zabudowę nie jest jednoznaczne z możliwością realizacji zabudową w całym obszarze strefy.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c u.p.z.p.).

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarządu Zlewni w Lesznie, na terenie osiedli Nowe Parcele i Odlanowskie zlokalizowane są rowy melioracyjne przebiegające zarówno przez istniejącą zabudowę jednorodziną, jak i przez grunty orne.

W północnej części Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, w rejonie osiedli Parcele Zacharzewskie, Wenecja, Krępa i Pruślin, a także w południowej części miasta, znajdują się rowy melioracyjne. Administrowane są one przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Kaliszu. Ich zasięg oddziaływania obejmuje zarówno istniejącą zabudowę, jak i tereny rolne.

Obszary oddziaływania rowów melioracyjnych w północnej części miasta w planie ogólnym znalazły się głównie w strefie otwartej SO, strefie zieleni i rekreacji SN, strefie infrastrukturalnej SI bądź w strefie gospodarczej SP. Z kolei w południowej części miasta obszary te, z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu, znalazły się głównie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefie zieleni i rekreacji SN. Szczegółowe wytyczne, wymogi i ograniczenia w zabudowie dla tych obszarów będą przedmiotem opracowywania MPZP.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d u.p.z.p.).

Zgodnie z dostępnymi danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego nie opracowywał dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10 000”. Dla wskazanego obszaru, na dzień 18.03.2024, w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO), nie znajdują się informacje na temat osuwisk lub terenów zagrożonych ruchami masowymi.

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e u.p.z.p.).

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęć wód stanowiących własność WODKAN Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Ostrowie Wielkopolskim. Dodatkowo, strefy ochrony bezpośredniej ustanowiono również dla ujęć zlokalizowanych na terenach przemysłowych w zachodniej części miasta, w rejonie ul. Górniczej. Na terenie miasta znajduje się jedna strefa ochrony pośredniej, zlokalizowana w północno-wschodniej części miasta, w rejonie węzła drogowego Ostrów Wielkopolski Wschód na drodze S11.

Bezpośrednie strefy ochronne ujęć wody zostały włączone w planie ogólnym do strefy infrastrukturalnej SI lub strefy otwartej SO, a jedna z nich, przy bazie magazynowej PKN Orlen, także do strefy gospodarczej SP. Na etapie opracowywania MPZP możliwe będzie szczegółowe określenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu ze względu na bezpośrednią strefę ochronną ujęć wody – w każdej strefie planistycznej można wyznaczyć tereny infrastruktury (do 5000 m²) oraz znajdują się przeznaczenia terenu ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy. Z kolei pośrednia strefa ochronna ujęcia wody znalazła się w różnych strefach planistycznych, głównie w strefie otwartej SO, strefie infrastrukturalnej SI i strefie gospodarczej SP, zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem terenu. Na terenach już zagospodarowanych wyznaczono w planie ogólnym strefy zgodne z istniejącym zagospodarowaniem oraz zapisami MPZP.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f u.p.z.p.).

Północna część gminy miejskiej znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 310 „Dolina kopalna rzeki Ołobok”. Jest to obszar o szczególnym znaczeniu dla zasobów wodnych kraju, charakteryzujący się wysokim potencjałem retencyjnym i zasobnością wód podziemnych. Zbiornik ten obejmuje częściowo tereny zabudowane miasta, rozciągające się na osi wschód–zachód, w tym również fragmenty terenów zielonych i leśnych.

Zgodnie z danymi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, na terenie miasta nie ustanowiono obszarów ochronnych, o których mowa w art. 139–141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina kopalna rzeki Ołobok” w planie ogólnym wyznaczono różne strefy planistyczne, głównie strefę otwartą SO, strefę infrastrukturalną SI, strefę zieleni i rekreacji SN oraz strefę gospodarczą SP zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem terenu, w tym uwzględniając zapisy obowiązujących MPZP oraz możliwość uzupełnienia luk w zabudowie poza terenami objętymi MPZP.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g u.p.z.p.).

Na południu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski zlokalizowane są dwa obszary górnicze związane z kopalniami gazu ziemnego oraz piasków i żwirów, zlokalizowane przy południowej granicy miasta. Dla tych lokalizacji wyznaczone zostały tereny górnicze, które w większości pokrywają się z naziemną lokalizacją obszarów górniczych i są położone bezpośrednio nad nimi. Tereny górnicze utworzone w związku z eksploatacją odkrywkową obejmują większe obszary w porównaniu do obszarów górniczych obejmując także powierzchnie, gdzie mogą wystąpić potencjalne skutki eksploatacji kopalni, natomiast teren górniczy „Wysocko” utworzony w związku z eksploatacją gazu ziemnego ze złoża „Wysocko” pokrywa się z granicami obszaru górniczego „Wysocko”.

Dla obszaru i terenu górniczych związanych z wydobywaniem piasków i żwirów wyznaczono strefę infrastrukturalną SI z uwagi na zapisy istniejącego MPZP, które przewidują w tej lokalizacji teren gospodarowania odpadami. Z kolei obszar i teren górnicze związane z kopalniami gazu ziemnego znalazły się w różnych strefach planistycznych, zgodnie z zapisami MPZP, istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu oraz istniejącą infrastrukturą komunikacyjną. Na pozostałych terenach, tj. terenach niezagospodarowanych znajdujących się na terenie górniczym dla złóż z kopalniami gazu ziemnego, wyznaczono strefę otwartą SO z zakazem zabudowy.

Teren Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski obejmuje koncesja nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” - ważna do dnia 23.09.2046 r. **Plan ogólny nie będzie powodował ograniczeń dla prac poszukiwawczo-rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m. in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń - wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizacją inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatacją i likwidacją**

zlokalizowanych w strefach infrastrukturalnych SI oraz dla terenów o powierzchni do 5000 m² poza strefami infrastrukturalnymi SI.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h u.p.z.p.).

W ujęciu przestrzennym, złoża kopalin na terenie miasta koncentrują się w szczególności na obszarach osiedli: Zacisze Zębców, Kamienice Stare, im. Jana Pawła II oraz Pruślin. Biorąc pod uwagę typ kopalin, dominującą kategorię stanowią kopaliny ilaste stosowane w ceramice budowlanej. Zasoby te zlokalizowane są głównie w południowo-wschodniej części miasta, w rejonie ulicy Klasztornej. Część złóż swoim obszarem wykracza poza granice administracyjne miasta lub znajduje się bezpośrednio za tą granicą – przy południowej, północno-wschodniej i północno-zachodniej granicy miasta. Z uwagi na swoją specyfikę i zasięg, eksploatacja tych złóż może mieć wpływ na rozwój urbanistyczny terenów peryferyjnych oraz wymaga zachowania reżimu ochrony środowiska.

Największe powierzchniowo złożo zidentyfikowane w bezpośrednim sąsiedztwie Ostrowa Wielkopolskiego to złożo gazu ziemnego, położone w przeważającej części poza granicami miasta, przy jego południowej granicy administracyjnej. Choć większość złoża znajduje się poza obszarem gminy miejskiej, jego obecność generuje potencjalne ograniczenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego w strefie oddziaływania oraz może stanowić zasób strategiczny w kontekście lokalnej polityki energetycznej.

Na terenie miasta oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują także złoża piasków i żwirów, należące do grupy surowców pospolitych. Zasoby te koncentrują się głównie przy wschodniej granicy miasta, w większości poza jego obszarem, jednak część z nich znajduje się w granicach administracyjnych Ostrowa Wielkopolskiego. W obrębie miasta wyodrębnić można dwie główne lokalizacje występowania tych złóż:

- obszar przy ulicy Staroprzygodzkiej w południowej części miasta,
- teren przy ulicy Wylotowej, w rejonie wschodniej granicy miasta.

Uwzględnienie złóż kopalin w dokumentach planistycznych, w tym w planie ogólnym, jest niezbędne z punktu widzenia zgodności z przepisami prawa geologicznego i górniczego oraz ochrony interesu publicznego.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym w granicach udokumentowanych złóż kopalin kierowano się zapisami obowiązujących MPZP oraz obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Tam, gdzie było to możliwe, tj. poza terenami zagospodarowanymi oraz poza terenami, dla których obowiązujące MPZP dopuszczają zabudowę, wyznaczono strefę otwartą SO z zakazem zabudowy. Na pozostałym terenie wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając ustalenia obowiązujących MPZP oraz istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu. Każda ze stref planistycznych zawiera przeznaczenia ograniczające możliwość zabudowy, a niezainwestowane obecnie tereny złóż znajdują się w większości poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Oznacza to, że o przeznaczeniu tych terenów będzie decydował miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a na etapie jego opracowania, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, będzie możliwe wyznaczenie przeznaczeń ograniczających możliwość zagospodarowania złóż kopalin. W związku z powyższym złoża kopalin na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski zostały uwzględnione oraz objęte ochroną w sposób adekwatny do ustaleń dokumentu jakim jest plan ogólny gminy.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i u.p.z.p.).

W granicach miasta nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j u.p.z.p.).

Analiza rozmieszczenia i charakteru zabytków na terenie Ostrowa Wielkopolskiego, opracowana na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa, wskazuje na zróżnicowaną strukturę zasobów dziedzictwa kulturowego miasta, obejmującą zarówno zabytki punktowe, jak i zabytki obszarowe. Zabytki te objęte są różnymi formami ochrony prawnej – wpisem do rejestru zabytków, ujęciem w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) oraz objęciem ochroną konserwatorską, jako stanowiska archeologiczne.

Największe nagromadzenie obiektów zabytkowych występuje w centrum miasta, obejmując obszar przyrynkowy oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo. Na tym terenie zlokalizowana jest znaczna część obiektów wpisanych do rejestru oraz ujętych w GEZ, a sama zabudowa historycznego Śródmieścia odznacza się dużą wartością kulturową i architektoniczną. Zdecydowana większość zabytków wpisanych do rejestru zlokalizowana jest w rejonie centrum, w bezpośrednim otoczeniu rynku, obejmując historyczną zabudowę miejską o wartościach architektonicznych, artystycznych i historycznych. Prawną ochroną obszarową objęto układ urbanistyczny oraz archeologiczne warstwy kulturowo osadnicze znajdujące się na obszarze miasta lokacyjnego Ostrowa wraz otoczeniem stanowiącym strefę ochrony konserwatorskiej, wpisane do rejestru zabytków pod nr 683/A decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 7 lipca 1993 r. (w granicach ulic: Wojska Polskiego, Sienkiewicza, Głogowskiej, ks. Jana Kompały, Józefa Piłsudskiego, 60 Pułku Piechoty i ulicy Raszkowskiej). Jest to założenie miejskie, skupiające zespoły budowlane, pojedyncze budynki rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych oraz funkcjonalnych i archeologiczne warstwy kulturowo-osadnicze.

W poniższym wykazie ujęto obiekty i zespoły obiektów objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości zlokalizowane na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski (wykaz jest aktualny na dzień przystąpienia do opiniowania i uzgodnień projektu planu):

- zespół budowlany konkatedry p.w. św. Stanisława Biskupa Męczennika wraz z otoczeniem (dz. 12, 13, 14, 11, 9/1, 9/2 obręb 0078 oraz dz. nr 16 obręb 077) obejmujący:
 - kościół parafialny p.w. św. Stanisława Biskupa Męczennika wraz z terenem przykościelnym, ul. Kardynała Mieczysława Ledóchowskiego 2,
 - grotę Matki Boskiej przy kościele,
 - plebanię z ogrodem, ul. Kardynała Mieczysława Ledóchowskiego 2,
 - dom katolicki z podwórzem, ul. Kardynała Mieczysława Ledóchowskiego 4,
 - konwikt arcybiskupi z ogrodem, ul. Kardynała Mieczysława Ledóchowskiego 8,
 - ogrodzenie,
 - wikariat z podwórzem, ul. Gimnazjalna 1,nr rej.: 440/Wlkp/A, 08.01.2007 r.
- dawne Katolickie Gimnazjum Polskie, Państwowe Gimnazjum Męskie ob. I Liceum Ogólnokształcące im. J. Kompały i W. Lipskiego ul. Gimnazjalna 9, nr rej.: 700/A, 22.08.1994 r.

- dawny kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. p.w. NMP Królowej Polski ul. Królowej Jadwigi 7 nr rej.: 581/A, 02.05.1969 r.
- dawna bożnica, ob. „Forum Synagoga” ul. Raszkowska 21, nr rej.: 434/A, 21.03.1988 r.
- ratusz ul. Rynek 1, nr rej.: 342/Wlkp/A, 02.06.2006 r.
- dawna Kasa Pożyczkowa, ob. Poczta Polska ul. Kolejowa 22, nr rej.: 846/Wlkp/A, 15.09.2011 r.
- dawne Kasyno oficerskie wraz otoczeniem i ogrodzeniem ul. Kolejowa 32, nr rej.: 931/Wlkp/A, 08.05.2014 r.
- Zespół Szkół Specjalnych im. Janusza Korczaka ul. Kościuszki 5, nr rej.: 660/A, 29.12.1992 r.
- dawny niemiecki dom emeryta, ob. DPS z podwórzem i ogrodem (dz. 20 obręb 0071) ul. Partyzancka 8, nr rej.: 341/Wlkp/A, 02.06.2006 r. – (oficyny na tej działce nie są wpisane do rejestru zabytków)
- dawny Urząd Celny ob. budynek Sądu Rejonowego ul. Partyzancka 32, nr rej.: 899/Wlkp/A, 19.07.2013 r.
- dawny „Hotel Polski”, ob. hotel „Polonia” Rynek 34, nr rej.: 712/A, 17.08.1995 r.
- dawna sala restauracyjna oraz budynek mieszkalny ul. Spichrzowa 26, nr rej.: 715/A, 20.09.1995 r.
- dawny Dom Niemiecki, tzw. Strzelnica Miejska ul. Wolności 2a, nr rej.: 844/A, 08.09.2011 r.
- dawna Wyższa Szkoła dla Dziewcząt, ob. II Liceum Ogólnokształcące im. Władysława Reymonta ul. Wrocławska 48, nr rej.: 850/Wlkp/A, 15.11.2011 r. – wraz z otoczeniem (wschodnia część dz. 17/3 obręb 0072)
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Ewarysta Estkowskiego ul. Wrocławska 51, nr rej.: 728/A, 10.07.1996 r.
- budynek mieszkalny wraz z oficyną ul. Gimnazjalna 20, nr rej.: 705/A, 21.11.1994 r.
- willa tzw. „Zameczek” ul. Grabowska 93, nr rej.: 783/Wlkp/A, 22.02.2010 r. – wraz z otoczeniem wokół budynku (południowa część dz.110/8 obręb 0023)
- budynek mieszkalny ul. Kaliska 36, nr rej.: 690/A, 05.01.1994 r.
- willa ul. Kaliska 63, nr rej.: 454/A, 23.05.1988 r.
- dom mieszkalny ul. Kolejowa 19, nr rej.: 639/A, 31.12.1991 r.
- budynek mieszkalny wraz z oficyną ul. Kościelna 9, nr rej.: 714/A, 05.09.1995 r.
- budynek mieszkalny wraz z oficyną ul. Partyzancka 19, nr rej.: 710/A, 21.12.1994 r.
- kamienica wraz z gruntem pod budynkiem ul. Raszkowska 13, nr rej.: 1008/Wlkp/A, 22.09.2016 r.
- budynek mieszkalny ul. Raszkowska 16, nr rej.: 707/A, 25.11.1994 r.
- budynek mieszkalny ul. Raszkowska 26, nr rej.: 697/A, 18.05.1994 r.
- willa secesyjna ul. Raszkowska 47, nr rej.: 451/A, 14.08.1986 r.
- budynek mieszkalny ul. Rynek 28, nr rej.: 709/A, 02.12.1994 r.
- budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 7, nr rej.: 708/A, 30.11.1994 r.
- dom wraz z gruntem pod budynkiem ul. Wrocławska 46, nr rej.: 1009/Wlkp/A, 29.09.2016 r.
- bryła i elewacje budynku d. Zarządu Fabryki „Wagon” wraz z gruntem pod budynkiem ul. Wrocławska 93a, nr rej.: 984/Wlkp/A, 31.03.2016 r.
- kamienica ul. Ludwika Zamenhofa 13 i 13a, nr rej.: 212/Wlkp/A, 14.12.2004 r.
- wodociągowa wieża ciśnień – miejska ul. Parkowa, nr rej.: 718/Wlkp/A, 19.11.2008 r.
- wodociągowa kolejowa wieża ciśnień ul. Towarowa 9, nr rej.: 953/Wlkp/A, 11.02.2015 r.
- dawna Przepompownia ścieków ul. Raszkowska 78, nr rej.: 151/Wlkp/A, 22.12.2003 r.
- cmentarz rzym.-kat. d. farny ob. miejski (dz. nr 13 obręb 0081) ul. Wrocławska, nr rej.: 492/A, 12.03.1987 r.
- ogrodzenie z dwiema bramami i częścią terenu cmentarza (poszerzenie terenu cmentarza o dz. nr 18 obręb 0081) ul. Wrocławska, nr rej.: 982/Wlkp/A, 23.02.2016 r.

- Park Miejski, ob. Park 3 Maja ul. 3 Maja i ul. Kościuszki (dz. nr 1/2 obręb 0097), nr rej.: 207/Wlkp/A, 23.11.2004 r.

W Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Ostrowa Wielkopolskiego, która została przyjęta Zarządzeniem Nr 506/VIII/2019 z dnia 14.06.2019 r. Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego ujętych jest 878 obiektów. Gminna Ewidencja Zabytków ma charakter zbioru otwartego, podlega bieżącej aktualizacji. Obejmuje również zabytki archeologiczne – na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego zewidencjonowano 66 stanowisk archeologicznych. Pod względem ochrony archeologicznej, część obszarów położonych głównie w północnej i wschodniej części miasta ujęta jest w ewidencji, jako stanowiska o potencjalnej wartości archeologicznej. Są to zazwyczaj niezabudowane tereny, zlokalizowane na obrzeżach strefy zurbanizowanej.

Na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego znajduje się grodzisko z okresu późnego średniowiecza i nowożytności w obrębie tzw. Parceli Zacharzewskich, zlokalizowane przy skrzyżowaniu ulic generała Józefa Wybickiego oraz księdza Ignacego Jana Skorupki. Obiekt znajduje się na terenie dawnego założenia dworsko-folwarcznego wsi Zacharzew. Grodzisko ujęte jest w rejestrze zabytków pod nr rejestru 346/Wlkp/C, 07.04.1994 r

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane przy ulicach/placach i alejach (z wyłączeniem zabytków ujętych w rejestrze zabytków; wykaz jest aktualny na dzień przystąpienia do opiniowania i uzgodnień projektu planu):

- 1) 3 Maja: 3, 5, 7, 9, 11, 15, 27, 29, 32;
- 2) 23 Stycznia: szalet miejski, 2, 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14a, 16, 16a, 18, 19, 20, 26, 27, 31, 33, 35, 36;
- 3) Bankowy: 1;
- 4) Bema: 133, 136, 144;
- 5) Bracka: 1,13,15,26,33;
- 6) Chłapowskiego: 4, 29, 94;
- 7) Fryderyka Chopina: 3a, 5;
- 8) Czarnieckiego: 28, 37, 62;
- 9) Czerwonych Kosynierów: 11;
- 10) Czwartaków: 7;
- 11) Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego: 1-1a,3, 4, 5, 6, 7, 8, 10;
- 12) Długa: 52, 60;
- 13) Dworcowa: 5-6, 38;
- 14) Gimnazjalna: 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 22, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34;
- 15) Gorzycka: 10, 12, 15, 63, 77-79;
- 16) Grabowska: cmentarz ewangelicki, 1-3, 7, 8, 10, 11, 30, 32, 48, 49a, 67;
- 17) Dr Tadeusza Jankowskiego: 14,
- 18) Jasna: 17, 31, 35;
- 19) Prof. Kaliny: 2, 4, 4a, 9, 13,14, 15,18, 20, 22, 30, 32, 33, 34, 36, 41, 42, 44, 45, 47, 52, 55, 58, 62, 64, 65, 66, 67, 72, 73, 75, 79, 80, 83, 84, 88, 90, 92, 94, 101, 104, 106, 108, 112, 118, 119, 136, 156;
- 20) Kaliska: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 31a, 32, 33, 34, 40, 46, 54, 59, 70, 84, 92;
- 21) Kantaka: 9;
- 22) Kasprowicza: 5, 10, 11, 14, 16-18;
- 23) Klonowicza: 3, 8;

- 24) Kolejowa: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 24a, 24b, 25, 26, 27a-29, 28, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 47, 49;
- 25) Ks. Jana Kompały: 1, 5, 7;
- 26) Konopnickiej: 9, 11, 13, 22, 33, 43;
- 27) Kościelna: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18;
- 28) Kościuszki: 2, 6, 10, 11-11a, 13, 16, 20, 21, 22, 23-23a, 23b, 26, 28, 30, 36, 38, 40, 44, 46, 48, 50;
- 29) Krotoszyńska: 45, 51, 54, 67, 90, 154, 171;
- 30) Królowej Jadwigi: 1, 3, 5, 18, 20, 24, 28, 29, 32, 33, 35, 37, 40, 50, 52, 56, 63, 66;
- 31) Kwiatowa: 5, 7;
- 32) Langiewicza: 1;
- 33) Ledóchowskiego: 5;
- 34) Limanowskiego: cmentarz parafialny Konkatedry pw. św. Stanisława Biskupa Męczennika, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 37, 67, 70, 73, 76, 77, 79, 88, 93;
- 35) Łąkowa: 29;
- 36) Mickiewicza: 1, 5, 8, 9a, 10, 23, 24, 28, 34;
- 37) Mielczarskiego: 46, 48, 55;
- 38) Młodzieżowa: 1, 3;
- 39) Młyńska: 5, 7, 9, 10-10a, 11;
- 40) Nowa: 7, 9, 17, 19, 21, 23;
- 41) Nowa Krępa: 27, 28, 33, 45, 52, 53, 61, 64, 65, 67-69, 73, 73b, 81a;
- 42) Odolanowska: most kolejowy, 3, 8, 10, 12, 16, 29a, 39, 40, 51, 59, 67, 70, 78;
- 43) Ogrodowa: 2, 4, 6, 8, 10, 12-14;
- 44) Os. Robotnicze: 1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 9-11, 10-12, 13-15, 14-16, 17-19, 18-20, 21-23, 22-24, 25-25a, 26, 27-27a, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 37, 44, 46, 48, 50, 52, 54;
- 45) Ignacego Jana Paderewskiego: 8, 10, 12;
- 46) Parkowa: 1, 3, 5;
- 47) Partyzancka: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 26a, 26b, 26c, 27, 27a, 29, 34, 37;
- 48) Piaskowa: 6, 12;
- 49) Piastowska: 27;
- 50) Józefa Piłsudskiego: 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67;
- 51) Powstańców Wielkopolskich: 6, 8;
- 52) Poznańska: 11, 15;
- 53) Pułaskiego: 4, 6, 7, 11, 12, 13;
- 54) Radłowska: 5, 7a, 8, 9, 15, 19, 21, 23, 25, 42, 43, 78;
- 55) Raszkowska: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 22, 23, 25, 28, 30, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 44a, 45, 46, 50, 52, 54, 56, 58, 64, 66, 68, 70;
- 56) Rejtana: 10;
- 57) Reymonta: 5, 24;
- 58) Pl. Stefana Rowińskiego: 1, 2, 3;
- 59) Rynek: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16/17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36;
- 60) Sądowa: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- 61) Sienkiewicza: 1a, 2, 2a, 6, 8, 9, 10a, 12, 13, 14, 17;
- 62) Składowa: 2, 3, 4, 5;
- 63) Słowckiego: 1, 1a, 3, 5, 7, 9, 17, 19, 25, 29;
- 64) Sobieskiego: 5, 7, 9;
- 65) Sowińskiego: 31, 45, 55, 57, 61, 64-64a, 66;

- 66) Spichrzowa: 1, 2-8, 3, 5-7, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 35, 37;
- 67) Spokojna: 1, 3;
- 68) Sporna: 5;
- 69) Starotargowa: 4, 5, 6, 7;
- 70) Staszica: 1, 2, 4;
- 71) Strażacka: 5;
- 72) Strzelecka: 17-18, 29, 34, 54;
- 73) Sukiennicza 3;
- 74) Szkolna: 18, 20, 22;
- 75) Towarowa: 5, 9;
- 76) Traugutta: 51/1, 51/2, 90, 91;
- 77) Walczaka: 1;
- 78) Melchiora Wańkowicza: 3, 9-11, 19, 20, 22, 28, 30, 36, 56, 58;
- 79) Ludwika Waryńskiego: 6-6a, 7, 8-8a, 9 10-10a, 11, 13, 15, 17, 19, 12-12a, 14-14a, 21, 23;
- 80) Wierzbowa: 4, 7, 8;
- 81) Wigury: 2, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 27;
- 82) Wiosny Ludów: 1, 2, 2a, 3, 4, 5-7, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 25, 27, 29, 31;
- 83) Wincentego Witosa: 18, 24;
- 84) Wojska Polskiego: 2, 4, 4a, 8, 10, 14, 16a-16b;
- 85) Wolności: 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 29, 29a, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 40;
- 86) Wrocławska: 1-3, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 24, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 42, 44, 53, 55, 61, 64, 65, 66, 67, 71, 93, 102, 126, 128, 130, 138, 148, 150;
- 87) Wybickiego: 30;
- 88) Wysocka: 9, 10 – krzyż przydrożny, 12, 16, 20, 23, 26, 27;
- 89) Zamenhofska: 2b – zbiornik gazu, 9, 11;
- 90) Zielona: 9;
- 91) Żółkiewskiego: 8, 15, 17, 29;
- 92) Żwirki: 2-6, 3-9, 8-14, 11, 13-13a, 16-22, 17-23, 25, 27-27a, 31-37, 39, 41.

Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów objętych ochroną konserwatorską oraz obiektów zaliczanych do dóbr kultury współczesnej są (lub będą) określone w MPZP, zgodnie z wytycznymi właściwego organu ochrony zabytków. W planie ogólnym dla zabytków objętych formami ochrony, które znajdują się na terenie objętym obowiązującym MPZP, uwzględniono ustalenia tych planów określając parametry stref planistycznych. Poza terenami objętymi obowiązującymi MPZP parametry stref planistycznych wyznaczano w oparciu o istniejącą zabudowę, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono mając na uwadze ograniczenia rozporządzenia w sprawie projektu planu. Wysokość zabudowy w strefach dostosowano do przeważającej wysokości zabudowy w danej strefie. Dla dominant wysokościowych stanowiących zabytki adekwatna dla nich wysokość zostanie określona na etapie opracowywania MPZP (określona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy nie jest wiążąca dla MPZP). Takie podejście umożliwi ograniczenie rozdrobnienia stref planistycznych oraz chroni krajobraz miejski. Ponadto dla obszaru historycznej zabudowy miasta wyznaczono w planie ogólnym obszar zabudowy śródmiejskiej, umożliwiającą zachowanie charakteru istniejącej w tym obszarze zabudowy.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k u.p.z.p.).

W granicach miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l u.p.z.p.).

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski zlokalizowane są tereny zamknięte, wyznaczone ze względu na przebieg infrastruktury kolejowej. Ich lokalizacja wynika z przepisów szczególnych, a status został nadany na mocy Decyzji Ministra Infrastruktury nr 14 z dnia 18 września 2020 roku (ostatnia zmiana: Dz.Urz.MI.2025 r., poz. 11) w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Obszary te pokrywają się z trasami linii kolejowych przebiegających przez miasto, w tym z główną osią północ-południe oraz z rozgałęzieniem w kierunku zachodnim.

W planie ogólnym dla zamkniętych terenów kolejowych, ustalonych na mocy ww. Decyzji, wyznaczono strefę komunikacyjną SK. W pojedynczych przypadkach, gdzie nie było możliwe wyznaczenie strefy SK, wyznaczono inne strefy planistyczne. Wyznaczenie stref innych niż SK dla zamkniętych terenów kolejowych nie będzie ograniczało możliwości użytkowania tych terenów pod kątem komunikacji kolejowej, ponieważ w profilu podstawowym każdej strefy znajduje się przeznaczenie teren komunikacji, zawierający również teren komunikacji kolejowej.

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m u.p.z.p.).

W części Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski występują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające z funkcjonowania w sąsiedztwie miasta cywilnego lotniska sportowego, obsługiwanego przez Aeroklub Ostrowski. Lotnisko to, mimo że znajduje się poza ścisłymi granicami administracyjnymi miasta, wywiera wpływ na możliwości zagospodarowania przestrzennego jego obszarów. Analiza danych wskazuje, że ograniczenia wysokościowe obejmują północną część miasta, gdzie wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze. Linie wysokościowe określają maksymalne dopuszczalne rzędne wysokości zabudowy i obiektów naturalnych w metrach nad poziomem morza (m n.p.m.). Granice tych stref kształtują się w wartościach od 210 m n.p.m. do 243,16 m n.p.m., wraz ze wzrostem odległości od lotniska.

W obrębie tych stref wszelkie nowe inwestycje budowlane muszą uwzględniać obowiązujące ograniczenia wysokościowe, a projekty obiektów przekraczających wskazane wartości wymagają uzyskania uzgodnień z właściwymi organami lotnictwa cywilnego. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w odległości 4 kilometrów od lotniska zabrania się realizacji obiektów budowlanych mogących sprzyjać występowaniu zwierząt, które mogłyby stanowić zagrożenie dla operacji lotniczych. Ograniczenia te odnoszą się w szczególności do inwestycji takich jak wysypiska śmieci, zbiorniki wodne.

Drugi obszar ograniczonego użytkowania znajduje się przy wschodniej granicy Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski i wynika z oddziaływania turbin wiatrowych zlokalizowanych w miejscowości Wysocko Małe, na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski. W ramach strefy ochronnej wokół elektrowni wiatrowych obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych została ustalona zgodnie z przepisami art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317)

i obowiązuje na czas sporządzania planu ogólnego. W przypadku zmiany przepisów, strefa przestanie obowiązywać bądź ulegnie zmniejszeniu.

W granicach stref ograniczających wysokość zabudowy od lotniska w północnej części miasta wyznaczono głównie strefę otwartą SO z zakazem zabudowy, a także częściowo inne strefy (zieleni i rekreacji SN oraz gospodarczą SP) pozwalające na zabudowę, z uwagi na zapisy MPZP, bieżące zagospodarowanie oraz istniejącą infrastrukturę komunikacyjną. Obszar ograniczenia wysokości zabudowy znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy, co oznacza, że ewentualne inwestycje na tym terenie będą powstawały w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Z kolei na obszarze ograniczonego użytkowania od elektrowni wiatrowej we wschodniej części miasta strefy planistyczne w planie ogólnym dostosowano do zapisów obowiązujących MPZP. W wyniku tego wyznaczono na tym terenie strefę aktywności gospodarczej SP, strefę handlu wielkopowierzchniowego SH, strefę usługową SU oraz strefę infrastrukturalną SI, a także strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ na terenach już zagospodarowanych.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n u.p.z.p.).

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji oraz remediacji. Teren, na którym zakończono proces remediacji, znajduje się w obrębie zabytkowej przepompowni miejskiej przy ul. Raszkowskiej i stanowi przykład skutecznie przeprowadzonych działań naprawczych, mających na celu przywrócenie wartości użytkowej oraz środowiskowej obszaru zdegradowanego.

Równolegle na terenie miasta występują obszary, na których procesy rekultywacji są w toku lub są planowane do realizacji. Obszary te zlokalizowane są w rejonie ulicy Staroprzygodzkiej, gdzie funkcjonuje Regionalny Zakład Zagospodarowania Odpadami Sp. z o.o. Teren ten, ze względu na charakter prowadzonych działań związanych z gospodarką odpadami, wymaga sukcesywnych działań rekultywacyjnych mających na celu uporządkowanie przestrzeni, poprawę warunków środowiskowych oraz docelowe przywrócenie możliwości jej alternatywnego zagospodarowania.

Na obszarach planowanych lub znajdujących się w trakcie rekultywacji, położonych na południu miasta, w całości wyznaczono strefę infrastrukturalną SI, zgodnie z zapisami MPZP oraz w celu umożliwienia dalszej działalności Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadami Sp. z o.o.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o u.p.z.p.).

W ramach realizowanej polityki rewitalizacyjnej Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, uchwałą Nr XXIII/256/2016 Rady Miejskiej z dnia 27 czerwca 2016 roku, dokonano formalnego wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji, zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Proces ten został poprzedzony opracowaniem diagnozy służącej wyznaczeniu obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, w której przeanalizowano koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych.

Obszar zdegradowany obejmuje część miasta znajdującej się w stanie kryzysowym oraz charakteryzującej się wieloletnim nagromadzeniem negatywnych zjawisk rozwojowych, w tym społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzennych. Teren ten obejmuje przede wszystkim trzy osiedla położone w centralnej części Ostrowa Wielkopolskiego, tj.: Śródmieście, osiedle im. Powstańców Wielkopolskich, a także fragment osiedla Wenecja, zlokalizowanego w północnej części miasta. Obszar zdegradowany wskazuje na silne potrzeby zarówno w zakresie poprawy warunków zamieszkania, jak i szeroko rozumianej odnowy przestrzeni miejskiej oraz wzmocnienia więzi społecznych.

W granicach obszaru zdegradowanego wyznaczony został obszar rewitalizacji, na którym zasadne jest priorytetowe wdrażanie działań rewitalizacyjnych. Obszar ten obejmuje 5,6% powierzchni miasta Ostrowa Wielkopolskiego i został podzielony na dwa podobszary: osiedla „Śródmieście” oraz „Powstańców Wielkopolskich”. Według danych z okresu opracowywania dokumentu, tereny te zamieszkiwało około 23% mieszkańców miasta. Charakteryzują się one najwyższym natężeniem wskaźników kryzysu, a jednocześnie, ze względu na centralne położenie, należą do najbardziej reprezentatywnych i rozwojowych obszarów Ostrowa Wielkopolskiego. Skoncentrowanie działań rewitalizacyjnych w tym rejonie ma na celu rozpoczęcie procesów naprawczych „od wnętrza” miasta, co jest zgodne z podejściem warstwowym i zintegrowanym, rekomendowanym w politykach krajowych oraz dokumentach strategicznych UE.

Wyznaczenie obszaru rewitalizacji otworzyło przed gminą możliwość zastosowania szczególnych narzędzi planistycznych i organizacyjnych, takich jak:

- sporządzanie miejscowego planu rewitalizacji, jako szczególnej formy planu miejscowego,
- skorzystanie z prawa pierwokupu nieruchomości przez gminę,
- prowadzenie działań inwestycyjnych i społecznych w sposób skoordynowany,
- priorytetowe traktowanie obszaru w kontekście pozyskiwania środków zewnętrznych (w tym funduszy UE),
- intensyfikację działań partnerstwa lokalnego oraz aktywizację mieszkańców.

Cele, kierunki i konkretne działania rewitalizacyjne, mające na celu poprawę warunków życia mieszkańców, aktywizację społeczno-gospodarczą, podniesienie jakości przestrzeni publicznych i estetyki miasta, ujęte zostały w Gminnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Ostrowa Wielkopolskiego do roku 2030, który został przyjęty uchwałą nr XVI/171/2025 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 27 sierpnia 2025 r. Stanowi on aktualizację poprzedniego dokumentu pn. Program Rewitalizacji dla Ostrowa Wielkopolskiego na lata 2016–2023, w szczególności w zakresie listy podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Program ten pełni funkcję operacyjną i koordynacyjną, integrując różne źródła finansowania i podmioty zaangażowane w proces odnowy miasta. Wizja rewitalizacji zawarta w dokumencie zakłada, że w wyniku realizacji założonych celów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych centrum Ostrowa Wielkopolskiego będzie „miejscem bezpiecznym i atrakcyjnym pod względem turystycznym, zamieszkania i inwestowania, rozwijającym się wraz z miastem całościowo w sposób intensywny i zrównoważony”. Wśród celów programu znalazły się:

1. Wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego na obszarze rewitalizacji,
2. Tworzenie trwałych warunków do rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru rewitalizacji,
3. Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez wzrost funkcjonalności infrastruktury i przestrzeni publicznych w obszarze rewitalizacji.

Do najistotniejszych z perspektywy planu ogólnego przedsięwzięć rewitalizacyjnych ujętych w programie należy zaliczyć w szczególności inwestycje związane z rewaloryzacją przestrzeni

publicznych oraz modernizacją obiektów i infrastruktury dla celów mieszkaniowych, a także adaptacją obiektów dla celów społecznych i kulturalnych.

Na obszarze rewitalizacji wyznaczono w planie ogólnym strefy planistyczne, które odpowiadają obecnemu zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz zapisom MPZP. Z uwagi na śródmiejski charakter zabudowy wśród wyznaczonych stref dominują tu strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, ale również strefy usługowe SU oraz strefy zieleni i rekreacji SN. Dzięki temu uwzględniono również ustalenia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Ostrowa Wielkopolskiego do roku 2030 w zakresie rewaloryzacji przestrzeni publicznych, modernizacji obiektów i infrastruktury dla celów mieszkaniowych oraz adaptacji obiektów dla celów społecznych i kulturalnych.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p u.p.z.p.).

Na terenie miasta nie utworzono obszarów cichych.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q u.p.z.p.).

Grunty leśne zlokalizowane są głównie w strefach peryferyjnych miasta, w szczególności przy jego granicach: północnej, wschodniej oraz południowej. Zajmują one około 9,5% powierzchni miasta. Należy jednak podkreślić, że choć większość zidentyfikowanych terenów leśnych znajduje swoje odzwierciedlenie w ewidencji gruntów jako grunty leśne, to część – mimo występowania drzewostanu i cech zalesienia – nie jest formalnie sklasyfikowana jako grunty leśne. Z punktu widzenia zachowania i ochrony ekosystemów, wskazana jest również ochrona tych terenów w dokumentach planistycznych.

W strukturze użytkowania gruntów miasta udział użytków rolnych, w tym gruntów ornych wysokiej klasy bonitacyjnej, jest niewielki. Grunty orne klas II–III stanowią zaledwie 3,4% powierzchni miasta, co czyni je szczególnie cennymi pod względem gospodarczym i planistycznym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, grunty te podlegają szczególnej ochronie, wynikającej z ich przydatności rolniczej oraz ograniczonej powierzchni dostępnej w skali gminy. Lokalizacja gruntów ornych klas II–III koncentruje się w zachodniej części miasta, w rejonie ulicy Topolowej, gdzie występują większe zwarte kompleksy użytków rolnych. Mniejsze, bardziej rozproszone skupiska tych gruntów zidentyfikowano również w południowej części miasta, a także jako pojedyncze działki w centrum oraz w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. W przeważającej większości są to grunty klasy IIIa i IIIb, które mimo niższej klasyfikacji w porównaniu do gleb klasy II, nadal powinny być traktowane jako istotne zasoby w kontekście ochrony trwałości funkcji rolniczej.

Znaczna część gruntów rolnych wysokich klas na terenie miasta znajduje się na obszarach już zurbanizowanych lub planowanych do zurbanizowania w ramach obowiązujących MPZP oraz obecnego zagospodarowania i użytkowania terenu. W niektórych przypadkach, z uwagi na planowany rozwój funkcji mieszkaniowej lub przemysłowej, będący kontynuacją istniejących funkcji, wyznaczono na tych gruntach strefy planistyczne umożliwiające zabudowę.

Zdecydowana większość gruntów leśnych została objęta strefą otwartą SO z zakazem zabudowy. Część terenów, ze względu na ich wykorzystanie jako terenów rekreacji, została objęta strefą zieleni i rekreacji SN. Inne strefy zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem lub obowiązującymi MPZP. Każda ze stref planu ogólnego dopuszcza tereny lasów, co oznacza, że na

etapie opracowania MPZP będzie możliwe wyznaczenie terenów lasów w każdej strefie planistycznej.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r u.p.z.p.).

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski zlokalizowany jest jeden zakład, którego funkcjonowanie związane jest z możliwością wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jest to obszar działania Polskiego Koncernu Naftowego "ORLEN" S.A. Terminala Paliw w Ostrowie Wielkopolskim. Obszar zlokalizowany jest w zachodniej części miasta przy ulicy Węglowej.

Dla istniejącego na obszarze miasta zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wyznaczono w planie ogólnym strefę gospodarczą SP oraz strefę infrastrukturalną SI. W bezpośrednim jego sąsiedztwie wyznaczono strefę otwartą SO z zakazem zabudowy, która stanowi bufor od najbliższych stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s u.p.z.p.).

Na obszarze miasta nie wyznacza się pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, z uwagi na brak wód morskich.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4 u.p.z.p.).

22.1. Infrastruktura społeczna.

Dostęp do usług jest jednym z istotnych elementów jakości miejsca zamieszkania, a także istotnym czynnikiem wpływającym na zachowania transportowe mieszkańców. Istotny jest zarówno dostęp do usług prywatnych jak i publicznych. W analizie wzięto pod uwagę jedynie rozmieszczenie przestrzenne i dostęp pieszy do usług. W przypadku oceny dostępności do niektórych usług np. żłobki i przedszkola, konieczne jest uwzględnienie także liczby miejsc oferowanych przez takie placówki, liczby użytkowników oraz prognozowanych zmian – takie analizy są przedmiotem strategii bądź innych sektorowych dokumentów miejskich. Zgodnie z otrzymanymi danymi z Urzędu Miejskiego w Ostrowie Wielkopolskim nie jest planowana budowa lub rozbudowa obiektów usług publicznych takich jak przedszkola, szkoły, ośrodki kultury, ośrodki zdrowia.

Większość zurbanizowanego terenu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski charakteryzuje się dobrym rozmieszczeniem przedszkoli – dostęp pieszy wynosi maksymalnie 15 minut, a dla większości tego obszaru realnie nie przekracza 10 minut. Najmniejszą dostępnością do przedszkoli charakteryzują się obszary na obrzeżach miasta, w tym osiedla Stare Kamienice, Wenecja oraz Pruślin. W tych obszarach zauważalny jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co w przyszłości może skutkować większym zapotrzebowaniem na tego typu usługi. Mniej korzystna sytuacja występuje w dostępności

przestrzennej żłobków. Ogółem w mieście funkcjonuje 6 tego typu obiektów, zlokalizowanych w obrębie 4 osiedli – Parcele Zacharzewskie, Śródmieście, osiedle Jana Pawła II i osiedle Odolanowskie.

Miasto charakteryzuje się w miarę równomiernym rozmieszczeniem szkół podstawowych. Niemal cała zabudowa mieszkaniowa na terenie miasta posiada dostęp do szkół podstawowych w zasięgu 15 minut pieszo. Najwięcej szkół podstawowych występuje w sąsiedztwie centrum oraz w zachodniej części miasta (osiedla Parcele Zacharzewskie oraz Nowe Parcele). Najmniej korzystna sytuacja w zakresie dostępu do szkół podstawowych występuje na osiedlach Wenecja w północnej części miasta oraz Stare Kamienice, w południowo wschodniej części miasta.

Szkoły ponadpodstawowe zlokalizowane są w centralnym obszarze miasta, głównie w zasięgu dwóch osiedli – Śródmieście i Powstańców Wielkopolskich. Ogółem w Ostrowie Wielkopolskim zlokalizowane są 4 licea ogólnokształcące, 6 techników oraz dwie szkoły branżowe. W zapewnieniu dobrej dostępności do tych szkół istotną rolę odgrywa transport zbiorowy – rozmieszczenie przystanków oraz częstotliwość połączeń.

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego działają trzy uczelnie wyższe albo ich oddziały. Pierwsza zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie centrum, na osiedlu Jana Pawła II – Wyższa Szkoła Inżynierska w Ostrowie Wielkopolskim. Druga placówka, zlokalizowana przy ulicy Stefana Batorego jest filią Politechniki Łódzkiej. Społeczna Akademia Nauk zlokalizowana na osiedlu Kamienice Stare. Ponadto na terenie Ostrowa funkcjonuje Ostrowski Uniwersytet Trzeciego Wieku oraz Ośrodek Badań nad Historią i Kulturą Żydów z Południowej Wielkopolski.

W zakresie usług zdrowia, na terenie miasta funkcjonuje jedyny w powiecie szpital – Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Ostrowie Wielkopolskim (instytucja posiada kilka oddziałów w trzech lokalizacjach na terenie miasta) oraz kilka niepublicznych przychodni.

Miasto Ostrów Wielkopolski charakteryzuje się dobrym dostępem przestrzennym do instytucji kultury. Do głównych ośrodków działalności kulturalnej zaliczyć należy Ostrowskie Centrum Kultury oraz Młodzieżowy Dom Kultury, które pełnią funkcję lokalnych centrów kultury. Ponadto, na terenie miasta funkcjonują filie bibliotek publicznych, rozmieszczone w sposób zapewniający równomierny dostęp mieszkańców do zasobów bibliotecznych. Oferta kulturalna uzupełniana jest przez dwa muzea, kino oraz galerię sztuki. Zdecydowana większość instytucji kultury zlokalizowana jest w centralnej części miasta, obejmującej osiedla Śródmieście oraz Powstańców Wielkopolskich.

W zakresie usług sportu i rekreacji miasto dysponuje zróżnicowaną infrastrukturą, z której szczególną rolę pełni stadion żużlowy, stanowiący wyróżnik o znaczeniu regionalnym. W strukturze przestrzennej Ostrowa Wielkopolskiego istotne miejsce zajmują również boiska sportowe, place zabaw oraz nowoczesna hala widowiskowo-sportowa Arena Ostrów, oddana do użytku w 2021 roku. Obiekt ten, poza funkcją sportową, pełni również funkcję przestrzeni wielofunkcyjnej, umożliwiając organizację koncertów, wydarzeń kulturalnych oraz wydarzeń o charakterze branżowym. Całość infrastruktury kulturalno-rekreacyjnej miasta stanowi istotne zaplecze dla rozwoju aktywności społecznej oraz budowania tożsamości lokalnej.

W planie ogólnym istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury społecznej, w tym te z zakresu edukacji i kultury, zlokalizowano w strefach usługowych SU lub w ramach większych obszarów funkcjonalnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW lub jednorodziną SJ, które w profilach podstawowych zawierają przeznaczenie terenu usług,

dopuszczające realizowanie dowolnych usług społecznych, o ile pozwalają na to inne uwarunkowania.

22.2. Infrastruktura transportowa.

Ostrów Wielkopolski charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą transportową. We wschodniej części miasta poprowadzono obwodnicę drogową w standardzie drogi ekspresowej z jedną lub dwoma jezdniami. Stanowi ona część planowanej trasy S11, która połączy Koszalin z Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią, m.in. przez Piłę, Poznań i Ostrów Wielkopolski. Budowa obwodnicy umożliwiła przeniesienie części ruchu kołowego poza ścisłe centrum miasta, dzięki czemu ograniczono negatywny wpływ ruchu tranzytowego na tkankę miejską. Ponadto przez miasto przebiega również droga krajowa nr 25 (częściowo w śladzie trasy S11) oraz droga krajowa nr 36, która łączy Ostrów z Krotoszynem. Uzupełnieniem sieci dróg krajowych w Ostrowie Wielkopolskim jest droga wojewódzka nr 445 oraz pozostałe drogi powiatowe i gminne niższych klas.

Główną arterią drogową przebiegającą przez centralną część Ostrowa Wielkopolskiego jest częściowo dwujezdniowy ciąg ulic Krotoszyńska, Raszkowska, Aleja Juliusza Słowackiego i Kaliska. Jest to trasa z częściowo obecnym przebiegiem drogi krajowej nr 36 oraz dawnym przebiegiem drogi krajowej nr 25, przed wybudowaniem obwodnicy miasta. Mimo to, trasa ta dalej pełni ważną rolę tranzytową w relacji wschód-zachód oraz jako dojazd do obwodnicy miasta. Zważywszy jednak na parametry techniczne tej trasy i jej natężenie ruchu, szczególnie na odcinku Alei Juliusza Słowackiego i ul. Kaliskiej, stanowi ona istotną barierę urbanistyczną, która ogranicza poprzeczne powiązania piesze i rowerowe.

Drogi klasy głównej oraz klas wyższych włączono do strefy komunikacyjnej SK, zgodnie z zapisami rozporządzenia w sprawie projektu planu. Wśród nich znalazły się następujące drogi: droga ekspresowa nr S11, droga krajowa nr 36 oraz droga wojewódzka nr 445. Drogi klasy zbiorczej oraz niektóre drogi klasy lokalnej, stanowiące istotny element infrastruktury komunikacyjnej miasta, w większości włączono do strefy infrastrukturalnej SI. Takie podejście pozwala na ucztylenie w planie ogólnym podstawowej sieci infrastruktury drogowej na terenie miasta. Rezerwy terenów pod planowane drogi wyznaczono jako strefę infrastrukturalną SI.

Ostrów Wielkopolski jest również ważnym punktem na mapie kolejowej tej części województwa wielkopolskiego. Jest to stacja węzłowa, na której krzyżują się trzy linie kolejowe nr 14, 272 i 355. Przez Ostrów przejeżdżają pociągi pasażerskie dalekobieżne i regionalne oraz towarowe z pięciu różnych kierunków, w tym w szczególności z Poznania, Łodzi, Wrocławia, Leszna czy Kępna. Na terenie miasta znajdują się dwa pasażerskie przystanki kolejowe – Ostrów Wielkopolski z budynkiem dworcowym, zlokalizowany w centrum miasta oraz Ostrów Wielkopolski Gorzyce, zlokalizowany w zachodniej części miasta, obok bazy paliwowej PKN Orlen i z dala od zabudowań mieszkaniowych. Ponadto znajdują się tu również towarowe stacje kolejowe oraz liczne bocznice do pobliskich zakładów przemysłowych. Duża liczba linii kolejowych oraz rozległe tereny kolejowe sprawiają jednak, że struktura funkcjonalno-przestrzenna i tkanka miejska Ostrowa Wielkopolskiego są w znacznym stopniu poszatkowane i niespójne. Dodatkowo tereny kolejowe stanowią istotną barierę i ograniczenie dla poprzecznych powiązań drogowych, pieszych i rowerowych, które ograniczają się do niewielkiej liczby przejazdów kolejowych lub wiaduktów i tuneli.

Dla istniejącej infrastruktury kolejowej, w tym w szczególności dla działek ewidencyjnych wskazanych w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, wyznaczono w planie ogólnym strefę komunikacyjną SK. W przypadku braku możliwości wyznaczenia strefy SK, pozostała infrastruktura kolejowa została zawarta w strefie infrastrukturalnej SI.

Miejski transport zbiorowy w Ostrowie Wielkopolskim oparty jest na połączeniach autobusowych, realizowanych przez MZK Ostrów Wielkopolski S.A. Według stanu na maj 2025 r. funkcjonuje łącznie 20 linii autobusowych. Część z nich obsługuje również sąsiednie gminy oraz dojeżdża do pobliskich ośrodków miejskich, takich jak Kalisz, Krotoszyn czy Pleszew. Pomiędzy ulicami Dworcową a Wojska Polskiego, nieopodal Dworca PKP i obok hali widowiskowo-sportowej Arena Ostrów, znajduje się centrum przesiadkowe, na którym zatrzymuje się większość linii autobusowych.

Ostrów Wielkopolski charakteryzuje się stosunkowo słabo wytworzonymi powiązaniem rowerowymi. Głównie jest to spowodowane małą liczbą wydzielonych dróg rowerowych oraz ich niespójną siecią. Większość połączeń rowerowych prowadzona jest na wspólnych, niekiedy też wąskich, ciągach pieszo-rowerowych lub na wydzielonych pasach na jezdniach dróg.

W Ostrowie Wielkopolskim znajduje się również strefa płatnego parkowania, która ogranicza się głównie do ulic zlokalizowanych na obszarze ścisłego śródmieścia.

Tereny infrastruktury transportowej, drogowej i kolejowej, dla których wyznaczono strefę komunikacyjną SK lub strefę infrastrukturalną SI, zostały wyłączone z obszaru uzupełnienia zabudowy.

22.3. Infrastruktura techniczna.

Zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określonych w rozporządzeniu w sprawie projektu planu, ustalenia planu ogólnego nie będą wpływały na możliwość lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni poniżej 5000 m² – obiekty te mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej. Dla kluczowych obiektów infrastruktury technicznej (istniejących i planowanych) oraz większych niż 5000 m² wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI.

Siec gazowa

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski funkcjonuje rozwinięta infrastruktura gazowa, oparta na rozdzielczej sieci gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zasilanych gazem ziemnym. Dystrybucja gazu realizowana jest za pośrednictwem trzynastu stacji gazowych, rozmieszczonych równomiernie na terenie miasta, co zapewnia stabilne i efektywne pokrycie zapotrzebowania odbiorców indywidualnych i instytucjonalnych. Dodatkowo, przez zachodnią część gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, pełniący funkcję przesyłową i strategiczną dla regionalnej infrastruktury gazowej. Za zarządzanie i eksploatację gazociągów wysokiego ciśnienia odpowiadają dwie kluczowe instytucje: PKN ORLEN S.A. – Oddział PGNiG w Zielonej Górze oraz Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A., Oddział w Poznaniu. Z kolei eksploatacją sieci rozdzielczej gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na obszarach zabudowy zajmuje się Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.

Przez teren gminy Miasto Ostrów Wielkopolski przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, której operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.:

- gazociąg DN 700 relacji Gustorzyn - Odolanów, rok budowy 2014, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa;
- gazociąg DN 500 relacji Odolanów - Adamów, rok budowy 1977, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, częściowo przebudowany w 2008 r. (o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa);
- gazociąg DN 400 relacji Garki - Odolanów - Adamów, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, częściowo przebudowany w 2008 r. (o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa);

- gazociąg DN 100 odgałęzienie Ostrów Wlkp., rok budowy 1973, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa;
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Ostrów Wlkp. EC, rok budowy 1999, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa;
- stacja redukcyjno - pomiarowa Ostrów Wielkopolski Sadowa;
- stacja redukcyjno - pomiarowa Ostrów Wielkopolski Grunwaldzka;
- zespół zaporowo - upustowy Ostrów Wielkopolski.

Istotnym aspektem planowania przestrzennego w kontekście infrastruktury gazowej są tzw. strefy kontrolowane gazociągów, których zasięg uzależniony jest od szeregu parametrów technicznych, takich jak rok budowy sieci, średnica przewodu, ciśnienie nominalne oraz charakter zagospodarowania przestrzennego otoczenia. Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi normami, strefy te wyznaczają obszary o ograniczonej możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Każdorazowo lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie gazociągów wymaga analizy zgodności z przepisami dotyczącymi ochrony stref technicznych. Szerokość strefy kontrolowanej wynosi obecnie od 8 m dla gazociągu DN 500 relacji Odolanów – Adamów do 62 m dla gazociągu DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów.

Gaz ziemny, jako paliwo o stosunkowo niskiej emisyjności, pełni istotną rolę w polityce energetycznej miasta. Jest uznawany za jedno z paliw przejściowych, wspierających dążenie do ograniczenia emisji zanieczyszczeń i poprawy jakości powietrza. W dokumentach strategicznych oraz planistycznych miasta wskazuje się na potrzebę dalszej rozbudowy systemu gazowego oraz sukcesywnego zwiększania liczby odbiorców korzystających z gazu ziemnego jako podstawowego źródła energii cieplnej w budynkach mieszkalnych i usługowych. Tego rodzaju kierunek wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju oraz wspiera działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej i ograniczania emisji w sektorze komunalnym.

Dla powierzchniowych obiektów infrastruktury gazowej o powierzchni większej niż 5000 m² wyznaczono strefy infrastrukturalne SI. Mniejsze obiekty infrastruktury gazowej zostały zawarte w ramach większych obszarów funkcjonalnych w innych strefach planistycznych, które dopuszczają infrastrukturę techniczną do 5000 m². Wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej pod poszczególne instalacje sieci gazowej oraz ich strefy ochronne będą przedmiotem opracowania MPZP. Każda strefa planistyczna zawiera przeznaczenia terenu, które na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą umożliwiały wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

W granicach planu ogólnego zostały wydane decyzje Wojewody Wielkopolskiego nr 46/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. oraz nr 29/2022 z dnia 12 sierpnia 2022 r. Związane z realizacją inwestycji w zakresie infrastruktury gazowej. W decyzjach wskazano granice obszarów, w stosunku, na których mogą wystąpić ograniczenia czasowe i bezterminowe. **Dla wskazanych obszarów w projekcie planu ogólnego określono strefy planistyczne zgodnie z obowiązującymi MPZP, istniejącym zagospodarowaniem, mając na uwadze uzupełnienie i kontynuację istniejących funkcji. Ewentualne ograniczenia w zagospodarowaniu będą przedmiotem opracowania MPZP. Każda strefa planistyczna zawiera przeznaczenia terenu, które na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą umożliwiały wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.**

Siec elektroenergetyczna

System elektroenergetyczny Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski charakteryzuje się wysokim stopniem rozbudowy i dobrym stanem technicznym infrastruktury. Za dostawy energii elektrycznej na terenie miasta odpowiada ENERGA Operator S.A., Oddział w Kaliszu, który eksploatuje sieć dystrybucyjną o zróżnicowanym napięciu oraz zapewnia bezpieczeństwo energetyczne odbiorcom indywidualnym

i instytucjonalnym. Infrastruktura elektroenergetyczna obejmuje: sieć wysokiego napięcia (110 kV), sieć średniego napięcia (15 kV), stacje transformatorowo-rozdzielcze (15/0,4 kV) oraz sieć niskiego napięcia (0,4 kV). Od istniejących linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w ramach pasów technologicznych, zależne od rodzaju linii. Dla linii napowietrznych WN 110kV pas technologiczny wynosi 22 m, dla linii napowietrznych SN 14 m, dla linii napowietrznych nn 0,4 kV 7m, a dla linii kablowych WN 110 kV 3 m oraz dla linii kablowych SN i nn 0,4 kV 1,4 m.

System zaopatrzenia w energię elektryczną w mieście opiera się na trzech głównych punktach zasilających (GPZ), które są strategicznie rozmieszczone w jego granicach: GPZ Ostrów Południe (przy ul. Wysockiej), GPZ Ostrów Północ (przy ul. Osadniczej), GPZ Ostrów Zachód (przy ul. Kilińskiego). Wszystkie wymienione jednostki połączone są z głównym punktem zasilającym zlokalizowanym poza granicami administracyjnymi miasta, w rejonie ul. Wylotowej. Rozwiązanie to zapewnia elastyczność i odporność systemu na zakłócenia oraz umożliwia efektywne zarządzanie przepływem energii w całej sieci dystrybucyjnej.

Istotna część sieci elektroenergetycznej w mieście ma charakter kablowy, co sprzyja ochronie krajobrazu miejskiego, zmniejsza ryzyko awarii spowodowanych czynnikami atmosferycznymi oraz ułatwia integrację sieci z rozwijającą się zabudową. Sieci te pozostają w dobrym stanie technicznym, a jej modernizacja oraz rozbudowa prowadzona jest sukcesywnie w miarę zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych.

W granicach Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski nie występują sieci przesyłowe najwyższych napięć i nie planuje się ich lokalizacji w przyszłości. Niemniej jednak, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta zlokalizowane są strategiczne połączenia liniowe 400 kV. Ze względu na ich przebieg, linie te wyznaczają określone strefy ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie lokalizacji nowej zabudowy czy infrastruktury towarzyszącej.

Dla powierzchniowych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej o powierzchni powyżej 5000 m², w tym GPZ, wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI. Strefy ochronne dla infrastruktury liniowej wraz z ustaleniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu będą przedmiotem opracowania MPZP. Każda strefa planistyczna zawiera przeznaczenia terenu, które na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą umożliwiały wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Sieć telekomunikacyjna

Sieć telekomunikacyjna na terenie miasta jest dobrze rozwinięta i rozmieszczona równomiernie na jego obszarze. Na mapie sieci widać coraz więcej rozwiązań wykorzystujących najnowocześniejszą formę przekazu – światłowody. Zlokalizowane są one najczęściej na obszarach charakteryzujących się dominującą funkcją mieszkaniową z zabudową jednorodziną, co świadczy o dynamicznym rozwoju tych obszarów. Ponadto przez teren miasta przebiegają linie światłowodowe o znaczeniu ponadlokalnym, wybiegające poza granice miasta, m.in. Ostrów Wielkopolski – Warszawa, Ostrów Wielkopolski – Krotoszyn i Ostrów Wielkopolski – Biniew. Na terenie miasta znajduje się również wiele bazowych stacji telefonii komórkowej (GSM, LTE i 5G), zlokalizowanych zarówno na wieżach i masztach telekomunikacyjnych, jak również na dachach budynków.

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju usług telekomunikacyjnych są na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w miarę zabudowy nowych terenów, zarówno sieci przewodowej, jak i bezprzewodowej. Lokalizowanie nowych urządzeń i stacji telefonii komórkowej powinno

natomiast odbywać się przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, krajobrazowych oraz ochrony przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego na ludzi.

Lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o powierzchni do 5000 m² możliwe jest w każdej strefie planistycznej planu ogólnego, o ile pozwalają na to inne uwarunkowania. Dla istniejących obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej nie wyznaczono osobnych stref, a ewentualne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu będą przedmiotem MPZP.

Sieć ciepłownicza

System zaopatrzenia w ciepło na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski oparty jest na miejskiej sieci ciepłowniczej, zasilanej przez elektrociepłownię, zlokalizowaną w północno-wschodniej części miasta przy ul. Grunwaldzkiej oraz zarządzaną przez Ostrowski Zakład Ciepłowniczy S.A.

Sieć ciepłownicza na terenie miasta obejmuje rozbudowany system magistrali i odgałęzień rozprowadzających ciepło do odbiorców końcowych. Przebieg infrastruktury ciepłowniczej koncentruje się przede wszystkim w centralnej i wschodniej części miasta, obejmując Śródmieście oraz osiedla o zwartej zabudowie mieszkaniowej. Największe średnice infrastruktury sieci (1000–2000 mm) skupiają się w pobliżu źródeł ciepła i głównych odbiorców, zapewniając efektywność przesyłu na dłuższych dystansach i umożliwiając zasilanie większych zespołów zabudowy. Stopniowe zmniejszanie średnicy rur w kierunku peryferii miasta wskazuje na dostosowanie infrastruktury do lokalnych warunków urbanistycznych i intensywności zabudowy.

W kontekście dalszego rozwoju infrastruktury ciepłowniczej, modernizacja sieci ciepłowniczej, poprawa efektywności przesyłu oraz rozszerzanie zasięgu sieci poprzez eliminację przestarzałych systemów i tradycyjnych paliw – zwłaszcza budynków mieszkalnych i usługowych – stanowią podstawowe narzędzia realizacji celów środowiskowych miasta.

Dla istniejącej elektrociepłowni wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI.

Sieć wodociągowa

Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski dysponuje w pełni rozwiniętą siecią wodociągową, która zapewnia pokrycie zapotrzebowania mieszkańców i instytucji na wodę komunalną. Infrastruktura obejmuje niemal całe terytorium miasta, tworząc spójny i rozbudowany system dystrybucyjny. Zarządzaniem siecią oraz dostawą wody zajmuje się „WODKAN” Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A., które odpowiada za utrzymanie, eksploatację oraz rozbudowę miejskiej infrastruktury wodociągowej.

Analiza rozmieszczenia sieci wodociągowej wskazuje, że największe średnice przewodów wodociągowych (300–600 mm) występują po wschodniej stronie linii kolejowej, co jest bezpośrednio związane z lokalizacją głównej stacji uzdatniania wody przy wschodniej granicy administracyjnej miasta. Stacja ta stanowi kluczowe źródło zaopatrzenia w wodę dla całego systemu, a odprowadzające z niej magistrale wodociągowe rozprowadzają wodę do pozostałych części Ostrowa Wielkopolskiego. Oprócz centralnego ujęcia wody, miasto korzysta również z lokalnych ujęć zakładowych, uzupełniających system w wybranych obszarach.

Ponadto rozmieszczenie sieci wodociągowej odzwierciedla strukturę zabudowy miasta – gęsta sieć przewodów o mniejszych średnicach (<80 mm) obsługuje tereny mieszkaniowe o zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej, natomiast większe średnice występują w obszarach o wyższej koncentracji odbiorców, takich jak centrum miasta, osiedla wielorodzinne oraz strefy aktywności gospodarczej.

Dla istniejącej stacji uzdatniania wody wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI z terenem usług oraz terenem produkcji w profilu dodatkowym.

Sieć kanalizacyjna

System kanalizacji na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski funkcjonuje w układzie rozdzielczym, co oznacza, że ścieki bytowo-gospodarcze oraz wody opadowe odprowadzane są oddzielnymi systemami kanałów do oczyszczalni ścieków lub innych odbiorników. Za gospodarkę ściekową w mieście odpowiada „WODKAN” Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A.

W systemie kanalizacji sanitarnej kluczowym elementem infrastruktury jest przepompownia ścieków zlokalizowana przy ulicy Gdańskiej, która stanowi centralny punkt odbioru ścieków komunalnych z miasta. Głównym odbiornikiem ścieków bytowo-gospodarczych z terenu miasta jest oczyszczalnia ścieków w Rąbczynie, poza granicami miasta, która zapewnia właściwe oczyszczanie ścieków. Dla części obszaru Ostrowa (wschodnia część miasta) odprowadzanie ścieków odbywa się w sposób grawitacyjny. W pozostałych obszarach, w szczególności tam, gdzie naturalne spadki terenu są niewystarczające, wykorzystywane są lokalne przepompownie ścieków, umożliwiające transport ścieków do głównych kolektorów.

System kanalizacji deszczowej w Ostrowie Wielkopolskim oparty jest na układach lokalnych, odprowadzających wody opadowe do głównych odbiorników wodnych. Układ sieci kanalizacji deszczowej obejmuje systemy odprowadzające wodę poprzez kanały o zróżnicowanych średnicach, zgodnie z potrzebami terenów o różnym stopniu zurbanizowania.

Analiza rozmieszczenia sieci kanalizacyjnej wskazuje na wysoką gęstość sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, co przekłada się na efektywne gospodarowanie wodami opadowymi i ściekami. Główne kanały o średnicach powyżej 200 mm koncentrują się w obszarach gęsto zabudowanych oraz w rejonach o dużym natężeniu działalności gospodarczej i usługowej. W rejonach peryferyjnych przeważają sieci o mniejszych średnicach, co jest zgodne z niższą intensywnością zabudowy.

Dla istniejącej przepompowni ścieków wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną SI z terenem usług oraz terenem produkcji w profilu dodatkowym.

Pozostałe

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Orlen SA na etapie składania wniosków do projektu planu oraz w ramach opiniowania projektu planu na terenie objętym projektem planu ogólnego znajdują się zlikwidowane odwierty: Topola-2 oraz Wysocko Małe-4. Wokół zlikwidowanych odwiertów obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5 m, wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dla terenu strefy ochronnej zlikwidowanych odwiertów wyznaczono strefę gospodarczą SP oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ (zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem). Strefy obejmują przeznaczenia, które na etapie opracowania MPZP umożliwią ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu związanych z odwiertem oraz jego strefą ochronną.

Przez teren miasta przebiegają dalekosiężne rurociągi przesyłowe służące do transportu ropy naftowej: relacji Płock – Ostrów Wielkopolski o średnicy DN400 oraz relacji Ostrów Wielkopolski – Wrocław o średnicy DN273. Przebieg rurociągu wskazano na mapie uwarunkowań zgodnie z danymi przekazanymi przez Orlen SA.

Rurociąg objęto strefą infrastrukturalną SI, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Ustalenie przeznaczeń wskazujących ograniczenia w zagospodarowaniu terenu będzie przedmiotem

opracowania MPZP. Każda strefa planistyczna zawiera przeznaczenia terenu, które na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą umożliwiały wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5 u.p.z.p.).

Audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego został przyjęty uchwałą Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 roku przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego. Jego ustalenia wyznaczają kierunki nowej polityki przestrzennej, stanowiąc istotne narzędzie w kształtowaniu ładu przestrzennego i ochronie krajobrazu.

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski znajdują dwa krajobrazy priorytetowe, wyznaczone w audycie krajobrazowym. Pierwszym z nich jest krajobraz „Ostrów Wielkopolski – tereny kolejowe”, który rozciąga się na terenach kolejowych przecinających miasto z północy na południe, w tym na obszarze dworca kolejowego. Na terenie krajobrazu znajduje się wiele obiektów infrastruktury kolejowej, stanowiące jego walor kulturowy, takie jak wodociągowa wieża ciśnień, wiadukt drogowy oraz zespół budynków parowozowni i wagonowni. Wśród rekomendacji dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wymieniono: wprowadzanie zieleni osłonowej wokół obiektów wpływających na negatywny odbiór krajobrazu, rewitalizację obszarów pokolejowych a także utrzymanie ochrony dla obiektu zabytkowego, rewaloryzację oraz modernizację obiektu zabytkowego, jakim jest wodociągowa wieża ciśnień (w tym adaptacja do nowych funkcji) czy budowę i modernizację układu dróg wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą z zachowaniem ciągłości systemu przyrodniczego.

Drugim z krajobrazów priorytetowych określonych dla Ostrowa Wielkopolskiego i wskazanych w audycie jest krajobraz priorytetowy - „Ostrów Wielkopolski”. Krajobraz obejmuje centralną część Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski jako przestrzeni zabudowy śródmiejskiej i podzielony został na cztery strefy:

- A – centrum historyczne;
- B – śródmieście wschód;
- C – śródmieście zachód;
- D – śródmieście północ.

Na obszarze krajobrazu priorytetowego „Ostrów Wielkopolski” występują walory przyrodnicze w formie pomników przyrody, parków oraz zbiornika wodnego. Oprócz walorów przyrodniczych w dokumencie wyróżnione zostały walory kulturowe, w formie obiektów zabytkowych, obszarów wartościowych krajobrazowo oraz układu urbanistycznego miasta. Jako walory estetyczno-widokowe wskazano dominanty krajobrazowe, akcenty, wnętrza oraz osie widokowe z koniecznością ich zachowania. Wśród zagrożeń dla zachowania krajobrazu priorytetowego „Ostrów Wielkopolski” wymieniono brak objęcia całości obszaru krajobrazu dokumentami planistycznymi stanowiącymi prawo miejscowe (99% powierzchni krajobrazu nie jest objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego), które określałyby zasady ochrony i kształtowania historycznej struktury układu urbanistycznego. W części poświęconej na rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu wskazano ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej dla układu urbanistycznego, racjonalny rozwój zurbanizowanych struktur z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i zasad przewietrzania, zachowanie zwartej charakteru zabudowy, rewitalizację obszarów powojennych i przemysłowych, zachowanie obiektów i obszarów objętych ochroną

prawną, zachowanie i odtworzenie ciągłości istniejących elementów miejskiego systemu przyrodniczego, zachowanie, wyznaczenie i urządzenie nowych terenów zieleni publicznej w mieście, lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru a także kształtowanie struktury przestrzennej strefy z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej i usługowej jako dominujących. Ponadto dla poszczególnych stref wskazane zostały szczegółowe wytyczne zawarte w kartach krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru priorytetowego „Ostrów Wielkopolski – tereny kolejowe” wyznaczono w planie ogólnym głównie strefę komunikacyjną SK dla działek wskazanych w Decyzji Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2025 r., poz. 11). Dla niektórych terenów wyznaczono również inne strefy planistyczne, jeśli wynikało to z zapisów MPZP lub obecnego zagospodarowania i użytkowania terenu. Z kolei w granicach obszaru priorytetowego „Ostrów Wielkopolski” strefy planistyczne dopuszczające zabudowę wyznaczono jedynie dla istniejącej zabudowy oraz luk w istniejącej zabudowie. Parametry urbanistyczne stref planistycznych zostały określone w oparciu o istniejącą zabudowę oraz przy uwzględnieniu wymogów rozporządzenia w sprawie projektu planu. Dla obszaru historycznej zabudowy miasta wyznaczono w planie ogólnym również obszar zabudowy śródmiejskiej, umożliwiającą zachowanie charakteru istniejącej w tym obszarze zabudowy.

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6 u.p.z.p.).

Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski stanowi kompleksową diagnozę uwarunkowań środowiskowych, które determinują kierunki polityki przestrzennej w planie ogólnym. Dokument identyfikuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta jako w pełni wykształconą, z czytelnym podziałem na centrum o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz wyraźnie wyodrębnione obszary aktywności gospodarczej, w szczególności w rejonach węzłów komunikacyjnych drogi S11. Jednocześnie wskazano istotną rolę terenów zieleni, doliny rzeki Ołobok oraz kompleksu Piaski-Szczygliczka jako kluczowych elementów systemu przyrodniczego miasta, pełniących funkcje rekreacyjne, klimatyczne i hydrologiczne.

Z punktu widzenia planu ogólnego szczególnie istotne są uwarunkowania wodne. Wody powierzchniowe w granicach miasta charakteryzują się złym stanem lub potencjałem ekologicznym, a wszystkie jednolite części wód powierzchniowych zostały zakwalifikowane jako zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych, co wymaga w planie ogólnym ograniczania presji urbanizacyjnej w dolinach cieków wodnych, zachowania ciągłości ekologicznej oraz uwzględnienia działań retencyjnych. Jednocześnie północna część miasta leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 310 Dolina Kopalna Rzeki Ołobok, co stanowi istotne ograniczenie dla lokalizacji funkcji mogących negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych i wymaga w planie ogólnym szczególnej ochrony tego obszaru.

Dokument wskazuje również na zróżnicowane warunki geologiczno-inżynierskie, przy generalnie korzystnych warunkach posadowienia zabudowy, z wyjątkiem północnej części miasta oraz pasa terenów kolejowych, gdzie występują ograniczenia dla rozwoju zabudowy. Istotnym uwarunkowaniem planistycznym są także udokumentowane złoża kopalin oraz istniejące obszary i tereny górnicze, które muszą zostać uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego. Podkreślono również występowanie na terenie miasta wysokiego stopnia przekształcenia środowiska przyrodniczego oraz presji urbanizacyjnej, co wprost przekłada się na konieczność kształtowania struktury funkcjonalno-

przestrzennej miasta w sposób ograniczający dalszą fragmentację systemu przyrodniczego i wzmacniający jego odporność na degradację.

Wnioski ekofizjograficzne zawarte w opracowaniu jednoznacznie wskazują, że plan ogólny Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski powinien opierać się na zasadzie dostosowania intensywności i kierunków zagospodarowania do uwarunkowań środowiskowych, ochronie dolin rzecznych i zasobów wód podziemnych, zachowaniu i wzmacnianiu systemu zieleni oraz racjonalnym lokalizowaniu rozwoju funkcji gospodarczych w obszarach najlepiej skomunikowanych i najmniej kolidujących z walorami przyrodniczymi.

Podczas opracowywania planu ogólnego wzięto pod uwagę uwarunkowania przedstawione w opracowaniu ekofizjograficznym. Wnioski wynikające z tego opracowania pozostają zgodne z kierunkami rozwoju przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, określonymi w dokumentach strategicznych i zostały uwzględnione w możliwie najszerszym zakresie w ustaleniach planu ogólnego. Ustalenia te, w tym wyznaczone strefy planistyczne i ich parametry, a także obszar uzupełnienia zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej, wspierają tworzenie zrównoważonych warunków rozwoju miasta, z poszanowaniem uwarunkowań przyrodniczych.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7 u.p.z.p.).

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy prognozowany okres dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 20 lat, licząc od ostatniego roku, dla którego dostępne są dane statystyczne dotyczące liczby mieszkańców. Dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski najnowsze dane pochodzą z roku 2024, w związku z czym horyzont czasowy przyjęty do prognoz to rok 2044.

Na podstawie wzorów określonych w obowiązujących przepisach rozporządzenia w sprawie projektu planu, zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) zostało obliczone w oparciu o dane demograficzne oraz wskaźniki powierzchni użytkowej. W obliczeniach przyjęto następujące oznaczenia:

- **ZAP** – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie osób,
- **M₂₀** – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%),
- **PUM₀** – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg stanu na 2024 r.,
- **P₂₀** – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2044 r.,
- **P₀** – powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jedną osobę w 2024 r. (34,7 m²),
- **P₋₁₀** – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, zgodnie z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane na 2024 r. (wartość z 2014 r. wynosi 28,0 m²),
- **P₋₂₀** – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, zgodnie z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane na 2024 r. (wartość z 2004 r. wynosi 24,6 m²).

Obliczenia wartości wskaźnika P₂₀ przeprowadzono zgodnie z dwoma możliwymi wzorami:

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10} = 3 \times 34,7 - 2 \times 28,0 = 48,1 \text{ m}^2 \text{ PUM} / 1 \text{ mieszkańca}$$

$$P_{20} = 2 \times P_0 - P_{-20} = 2 \times 34,7 - 24,6 = 44,8 \text{ m}^2 \text{ PUM} / 1 \text{ mieszkańca}$$

Na podstawie danych GUS, prognozowana liczba ludności Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w 2044 roku wyniesie 57 478 osób. Prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. przyjęta do obliczeń, powiększona o 5%, wynosi **60 352 osób (M_{20})**. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na rok 2024 zgodnie z danymi GUS wyniosła **2 382 656 m² (PUM_0)**.

Zgodnie ze wzorem:

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

Wyznaczono dwa warianty zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową mieszkań w perspektywie 20 lat:

$$ZAP_1 = 60\,352 - (2\,382\,656 / 48,1) = 10\,817 \text{ osób}$$

$$ZAP_2 = 60\,352 - (2\,382\,656 / 44,8) = 7\,168 \text{ osób}$$

Zatem, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski, w zależności od zastosowanego wskaźnika powierzchni użytkowej na mieszkańca w 2044 r., wynosi od **7 168 do 10 817 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p., suma chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w wyznaczonych strefach planistycznych (w tym terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie) powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości ZAP.

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego uwzględniono wyższe zapotrzebowania ($ZAP_1 = 10\,817$ osób):

$$70\% \text{ ZAP} = 7\,572 \text{ osób} \rightarrow \text{odpowiada powierzchni użytkowej: } 7\,572 \times 48,1 = 362\,048,7 \text{ m}^2$$

$$130\% \text{ ZAP} = 14\,062 \text{ osób} \rightarrow \text{odpowiada powierzchni użytkowej: } 14\,062 \times 48,1 = 676\,382,2 \text{ m}^2$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski do 2044 r. szacuje się na 10 817 osób. W konsekwencji należy zapewnić, aby suma chłonności terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową mieściła się w przedziale 70–130% tej wartości. Oznacza to liczbę od 7 572 do 14 062 osób, a przekładając ją na powierzchnię użytkową mieszkań - od ok. 362 tys. m² do ok. 676 tys. m² – dla przyjętego wyższego wariantu prognozy.

Część 2

Ustalenia planu ogólnego

26. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym i ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p. (art. 13h ust. 2 pkt 1 i pkt 3 u.p.z.p.).

26.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Paragraf 3 punkt 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy wskazuje, jak powinna być obliczona chłonność terenów niezabudowanych, tj. uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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.

Zgodnie z u.p.z.p oraz rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy analizą chłonności objęto tylko te tereny, które w planie ogólnym znajdują się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Analizę chłonności przeprowadzono dla:

- terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: pozostałe tereny.

Obliczenia wykonano dla terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącej zabudowy oraz terenów znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym.

W obliczeniach bazowano na ewidencji gruntów i budynków aktualnej na dzień 27 grudnia 2024 r. (GGO.6642.1.246.2024_3017_P), bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k aktualnej na dzień 22.12.2025 r. oraz danych ortofotomapy udostępnionej na portalu mapy.geoportal.gov.pl.

Dla obliczenia chłonności każdego z dwóch rodzajów terenów opracowano wzór. Opis składowych wzoru znajduje się w kolejnych punktach uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

$$CHNT_1 = \Sigma ((P_{NZB} \times U_{PM} \times W_{CH} \times W_{PU/PC} \times I_{ZAB}) / P_{20})$$

P_{NZB} – powierzchnia terenów niezabudowanych

U_{PM} – udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie

W_{CH} – współczynnik stopnia wykorzystania chłonności

$W_{PU/PC}$ – współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku

I_{ZAB} – wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy

P₂₀ – wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca

Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie: pozostałe tereny

W analizie uwzględniono wszystkie zabudowane działki, których powierzchnia jest dwukrotnie większa niż średnia powierzchnia działki z zabudową mieszkaniową w strefach SW, SJ lub SZ powiększona o współczynnik korygujący 1,3. Współczynnik przyjęto, aby uwzględnić fakt, że niektóre budynki mogą być lokalizowane na działkach większych niż średnia powierzchnia działki w gminie.

$$\text{CHNT}_2 = \Sigma ((P_D - P_{D\text{ŚR}} \times 1,3) \times U_{PM} \times W_{CH} \times W_{PU/PC} \times I_{ZAB}) / P_{20}$$

P_{DŚR} – średnia powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną

P_D – powierzchnia analizowanej działki

U_{PM} – udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie

W_{CH} – współczynnik stopnia wykorzystania chłonności

W_{PU/PC} – współczynnik udziału powierzchni mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynku

I_{ZAB} – wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy P₂₀ – wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca

Łączna chłonność terenów niezabudowanych

$$\text{CHNT} = \text{CHNT}_1 + \text{CHNT}_2$$

Łączna chłonność terenów niezabudowanych została określona na podstawie sumy chłonności dwóch typów terenów niezabudowanych. Przedstawione obliczenia spełniają w ten sposób wymogi określone w paragrafie 3 pkt 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (P_{NZB})

Tereny niezabudowane nie zostały zdefiniowane w u.p.z.p. W planie przyjęto, że takie tereny obejmują tereny niezabudowane i niezainwestowane znajdujące się w granicach stref planistycznych podlegających bilansowaniu, czyli strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Wyznaczając tereny niezabudowane w pierwszej kolejności wyznaczono wszystkie działki, na których nie istnieje obecnie zabudowa. Ze względu na możliwą niedokładność danych ewidencji gruntów i budynków jako tereny niezabudowane przyjęto także wszystkie działki, dla których intensywność istniejącej zabudowy wynosi 0,01 lub mniej.

Wyznaczone w ten sposób tereny niezabudowane zostały zweryfikowane ze względu na możliwość ich zabudowy. Bazując na danych EGIB z dalszej analizy wyłączono:

- Ls – lasy (grunty leśne);
- dr – drogi (tereny komunikacyjne);
- Tk – tereny kolejowe (tereny komunikacyjne);
- Ti – inne tereny komunikacyjne (tereny komunikacyjne);
- Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (tereny komunikacyjne);

- Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (grunty pod wodami);
- Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (grunty pod wodami);
- W – grunty pod rowami (grunty rolne).

Z terenów niezabudowanych wyłączono także tereny już przekształcone lub zainwestowane np. stanowiące zieleń przydomową lub inną zieleń urządzoną, parkingi naziemne. Dodatkowo w terenach niezabudowanych nie uwzględniano działek o geometrii i/lub powierzchni uniemożliwiających zlokalizowanie na nich zabudowy. Jako luki w zabudowie nie uwzględniono terenów zabudowanych, a nie ujętych w ewidencji gruntów i budynków.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (P_{NZB}), w tym luk w istniejącej zabudowie, wyniosła łącznie **5 155 204,63 m²**, a w poszczególnych strefach:

- **42 997,97 m²** w strefie zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **838 535,70 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **4 273 690,96 m²** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie (U_{PM})

Zabudowa mieszkaniowa jest realizowana zarówno jako budynki o funkcji tylko mieszkaniowej, jak i budynki o funkcjach mieszanych np. mieszkaniowo-usługowych. Udział innych funkcji niż mieszkaniowe w budynkach będzie realnie wpływał na powierzchnię użytkową mieszkań realizowanych w ramach poszczególnych stref planistycznych. W związku z powyższym zasadne jest uwzględnienie w obliczeniach chłonności relacji powierzchni mieszkaniowej do powierzchni całkowitej budynków w poszczególnych typach stref planistycznych.

Udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie określono na podstawie danych BDOT10k analizując funkcje zabudowy wskazane w FSBUD (funkcja szczegółowa budynku), PFBUD (przeważająca funkcja) oraz FOBUD (funkcja ogólna budynku). Na podstawie przyjętych wartości dokonano obliczeń udziału powierzchni mieszkaniowej w strefach SW, SJ i SZ w istniejącej zabudowie w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski. Obliczono udział powierzchni mieszkaniowej budynków do powierzchni całkowitej budynków o funkcjach mieszanych. Do obliczeń chłonności przyjęto udział powierzchni mieszkaniowej w poszczególnych strefach wynoszący:

- **63%** w strefie zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **51%** w strefie zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- **86%** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **83%** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Współczynnik stopnia wykorzystania chłonności (W_{CH})

W planie ogólnym określa się maksymalne parametry zabudowy takie jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy oraz wysokość zabudowy, a także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki te tworzą nieprzekraczalne ramy dla nowej zabudowy, co nie oznacza jednak, że muszą być w pełni wykorzystane. W związku z powyższym zasadna jest korekta wykonywanych obliczeń powierzchni terenów mieszkaniowych o średni typowy dla gminy stopień wykorzystania chłonności zabudowy.

Analizę średniego stopnia wykorzystania chłonności zabudowy dokonano na podstawie zabudowanych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych w odniesieniu do intensywności wskazanej w strefach planistycznych.

Do obliczeń stopnia wykorzystania chłonności zabudowy dla poszczególnych stref przyjęto:

- **35%** w strefie zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **38%** w strefie zabudowy śródmiejskiej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- **29%** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodziną;
- **41%** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Współczynnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku ($W_{PU/PC}$)

Ze względu na wskazany w u.p.z.p. sposób obliczania ZAP w oparciu o dane demograficzne i powierzchnię użytkową mieszkań w obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych wskazanych w planie ogólnym niezbędne jest określenie udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

Udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zależy przede wszystkim od typu zabudowy oraz technologii jej wykonania. Z przeprowadzonych analiz wynika, że udział powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej może wynosić:

- 60-80% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 80-90% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

W obliczeniach na potrzeby projektu planu przyjęto uśrednione wartości, tj. **65% dla strefy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 80% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (I_{ZAB})

W obliczeniach przyjęto wskaźniki zgodnie z katalogiem stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym.

Średnia powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wielorodziną ($P_{DŚR}$)

Zgodnie z obliczeniami danych o działkach ewidencyjnych EGiB oraz danych o lokalizacji budynków na podstawie EGiB oraz BDOT10K średnia powierzchnia działki pod zabudowę w granicach obowiązujących MPZP wynosi:

- dla zabudowy jednorodzinnej w granicach strefy SJ: **839 m²**
- dla zabudowy jednorodzinnej w granicach strefy SJ w obszarze zabudowy śródmiejskiej: **712 m²**
- dla zabudowy jednorodzinnej w granicach strefy SW: **973 m²**
- dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy SW: **2170 m²**
- dla zabudowy jednorodzinnej w granicach strefy SW w obszarze zabudowy śródmiejskiej: **903 m²**
- dla zabudowy wielorodzinnej w granicach strefy SW w obszarze zabudowy śródmiejskiej: **746 m²**

Powierzchnia działki (P_D)

Powierzchnia działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową lub wielorodzinną na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków.

26.2. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.

Na podstawie przedstawionych we wcześniejszym punkcie wzorów i danych dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

$$\text{CHNT} = \text{CHNT}_1 + \text{CHNT}_2$$

$$\text{CHNT} = 26\,977 + 4\,194 = 31\,171 \text{ osób}$$

Chłonność terenów niezabudowanych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową, przyjmując 48,1 m² powierzchni użytkowej przypadającą na jednego mieszkańca wyniesie **1 499 325,1 m²**.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie jest wyższa niż przyjęty do obliczeń ZAP (10 817 osób, 520 297,7 m²) dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski i stanowi 288 % ZAP. Oznacza to, że zgodnie z art. 13d u.p.z.p. tereny zabudowy mieszkaniowej poza obowiązującymi MPZP mogą być wyznaczone w planie ogólnym jedynie dla istniejącej zabudowy oraz w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy.

26.3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

W planie ogólnym obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a), zgodnie z którym w planie ogólnym określa się strefy planistyczne.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwia kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, a tym samym zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu czy konfliktom przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy strefy planistyczne zostały ustalone w oparciu o obowiązującą strategię rozwoju gminy, istniejące zagospodarowanie terenów, dotychczasową politykę przestrzenną, w tym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także aktualne uwarunkowania, potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski ustalone zostały następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa usługowa (SU),
- strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- strefa gospodarcza (SP),
- strefa infrastrukturalna (SI),
- strefa zieleni i rekreacji (SN),
- strefa cmentarzy (SC),
- strefa otwarta (SO),

– **strefa komunikacyjna (SK).**

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową, o których mowa w pkt 1-3 zostały wyznaczone z uwzględnieniem przepisów art. 13d u.p.z.p. oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy produkcji rolnej oraz strefy górnictwa. Istniejące tereny rolne zabudowane stanowią niewielki udział zurbanizowanej powierzchni gminy, a część z tych terenów w rzeczywistości nie ma charakteru zabudowy zagrodowej oraz nie jest na nich prowadzona działalność rolnicza. Dodatkowo część z tych terenów przeznaczona jest w obowiązujących MPZP pod inne funkcje niż związane z rolnictwem. Mając na uwadze ustalenia dokumentów planistycznych oraz postępującą urbanizację terenu miasta w planie ogólnym nie wyznaczono stref produkcji rolnej oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Istniejące funkcje związane z rolnictwem będą mogły być zachowane na podstawie zapisów MPZP. Na terenie gminy nie jest prowadzone obecnie ani nie jest planowane wydobycie surowców, dla którego niezbędne byłoby wyznaczenie strefy górnictwa.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy planistyczne **SW, SJ** zgodnie z art. 13d u.p.z.p. zostały wyznaczone w oparciu o obecnie obowiązujące MPZP, istniejącą zabudowę zgodnie z danymi EGIB w zakresie lokalizacji i użytków gruntowych oraz w granicach wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy, obliczonego zgodnie ze wzorem z rozporządzenia sprawie OUZ.

Główną determinantą wyznaczenia granic stref były granice działek ewidencyjnych, w mniejszym stopniu konturu użytków gruntowych oraz w przypadku podzielenia działki na kilka stref wierzchołki działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. W wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono uwarunkowania z art. 13b u.p.z.p., a także przyjęto zasadę stałego katalogu terenów w profilu dodatkowym poza wyjątkami determinowanymi lokalnymi uwarunkowaniami.

Stały zestaw profili dodatkowych stref stanowią teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód. W przypadku niektórych stref SW w profilu dodatkowym dopuszczano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren handlu wielkopowierzchniowego.

Strefa komunikacyjna (SK)

W przypadku komunikacji przyjęto zasadę wyznaczenia stref komunikacyjnych na działkach dróg klasy głównej oraz wyższych. Pod uwagę brano także obowiązujące MPZP oraz wydane decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ZRID, wyznaczające przebiegi dróg od klasy głównej w górę. Strefy SK w planie ogólnym Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wyznaczono dla terenów kolejowych, drogi S11, DK36 oraz DW445. Aby stworzyć ramy układu komunikacyjnego gminy drogi zbiorcze zostały wyodrębnione jako strefy infrastrukturalne. Drogi klasy niższej niż zbiorcza co do zasady znajdują się w pozostałych strefach, które zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy także posiadają w profilu podstawowym teren komunikacji. Dla wszystkich stref SK w profilu dodatkowym wskazano teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej oraz teren wód.

Strefa usługowa (SU)

Strefą usługową objęto istniejące oraz planowane tereny usługowe, a w szczególności kompleksy terenów usługowych. Strefą usługową objęto także tereny usług społecznych, takich jak szpital, szkoły,

usługi kultury oraz tereny uczelni wyższych. Mniejsze obiekty usługowe, w tym te znajdujące się w budynkach o funkcjach mieszanych, zostały włączone przede wszystkim do stref wielofunkcyjnych, stref zieleni i rekreacji oraz strefy gospodarczej z usługami w profilach dodatkowych. Dla wszystkich stref SU w profilu dodatkowym wskazano teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód, a dla części dodatkowo także teren składów i magazynów.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefy handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono przede wszystkim dla obiektów istniejących, dla których planowane jest zachowanie funkcji oraz zgodnie z obowiązującymi MPZP. Dla wszystkich stref SH w profilu dodatkowym wskazano teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

Strefa otwarta (SO)

Przy wyznaczaniu stref otwartych głównym założeniem było zachowanie struktury przyrodniczej gminy oraz ochrona gruntów leśnych, przede wszystkim w północnej i wschodniej części gminy, a także ograniczenie rozpraszania zabudowy na tereny otwarte w części zachodniej i południowej gminy. W profilu dodatkowym stref otwartych SO wskazano teren zieleni urządzonej.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone przede wszystkim dla terenów o dużym udziale zieleni oraz wykorzystywanych rekreacyjnie lub sportowo, ale także terenów usługowych z dużym udziałem zieleni. Z tego względu do strefy zieleni i rekreacji włączono przede wszystkim istniejące i planowane parki oraz tereny rodzinnych ogródków działkowych. Strefą zieleni i rekreacji objęto także wykorzystywany sportowo-rekreacyjnie zbiornik wodny Piaski-Szczygliczka wraz z jego otoczeniem. Dla większości stref zieleni i rekreacji w profilu dodatkowym wyznaczono teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu. Dla niektórych stref wskazano teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług turystyki lub teren usług handlu detalicznego.

Strefa gospodarcza (SP)

Strefą gospodarczą objęto przede wszystkim istniejące obiekty produkcyjne oraz produkcyjno-usługowe, a także planowane w obowiązujących MPZP obiekty tego typu oraz zgodnie ze wskazaniem strategii rozwoju gminy. We wszystkich strefach SP w profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefą cmentarzy objęto istniejące cmentarze oraz tereny planowane pod ich rozwój. We wszystkich strefach w profilu dodatkowym dopuszczono teren usług kultury religijnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód, a w części także teren usług handlu detalicznego.

Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefą infrastrukturalną objęto przede wszystkim istniejące oraz planowane obiekty infrastrukturalne, których powierzchnia przekracza 5000 m², a także tereny związane z gospodarowaniem odpadów, w tym określone w obowiązujących MPZP. Do strefy włączono także drogi zbiorcze. We wszystkich strefach SI w profilu dodatkowym dopuszczono teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód, a w części także teren usług i/lub teren produkcji.

27. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (art. 13h ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.).

Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski posiada tylko częściowe pokrycie MPZP, dlatego decyzje o warunkach zabudowy stanowią jedno z ważnych narzędzi lokalizacji nowej zabudowy.

W wyniku zmian dotyczących decyzji o warunkach zabudowy (dalej: *decyzje WZ*), wprowadzonych przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r., po wejściu w życie planu ogólnego decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z art. 13m. ust. 1 u.p.z.p. ograniczenie to wynika z „*potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy*”. Ustawodawca jasno wskazuje, że nadrzędnym celem tych zmian jest ochrona gruntów rolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Przyczyną wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest zatem zapewnienie, aby po wejściu w życie planu ogólnego nadal istniała możliwość wydawania decyzji WZ, a tym samym kontynuacji procesów inwestycyjnych, ale tylko na terenach już zagospodarowanych i terenach w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest obligatoryjne, jednak niewyznaczenie OUZ byłoby jednoznaczne z brakiem możliwości wydawania przez gminę decyzji WZ. Należy podkreślić, że brak wyznaczenia OUZ nie skutkowałby zatrzymaniem procesów inwestycyjnych – nadal mogą się one odbywać na podstawie obowiązujących MPZP. Jednak, zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p., możliwość zmiany przeznaczenia terenu (na przykład z usługowego na mieszkaniowy) w planie ogólnym, jest uzależniona m.in. od lokalizacji danego terenu w wyznaczonym OUZ. OUZ staje się zatem niezbędnym narzędziem umożliwiającym elastyczne dostosowanie funkcji terenów do zmieniających się potrzeb społecznych i gospodarczych.

Jednocześnie należy podkreślić, iż wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwia intensyfikację istniejącej zabudowy poprzez zwiększenie liczby mieszkań czy rozwój obiektów komercyjnych w obrębie już istniejącej zabudowy, co może być odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na te funkcje i pomaga w zachowaniu spójności urbanistycznej, eliminując niepotrzebne luki w zabudowie i ograniczając rozprzestrzenianie się nowej zabudowy na tereny nieurbanizowane. Pozwala także na skoncentrowanie rozwoju w odpowiednich lokalizacjach, co jest bardziej efektywne i ekonomiczne.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o rozporządzenie w sprawie OUZ, które określa kilka kluczowych etapów tego procesu.

W pierwszym kroku na potrzeby planu ogólnego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni łącznej wynoszącej 19 705 557,4 m². Obszar ten został wyznaczony na podstawie istniejącej zabudowy - budynków, wyselekcjonowanych wcześniej według określonych wytycznych wymienionych w rozporządzeniu. Do jego prawidłowego wyznaczenia na terenach znajdujących się przy granicy miasta, zdecydowano się na powiększenie zakresu analizy o budynki z gmin ościennych.

W pierwszym etapie zidentyfikowano grupy składające się z pięciu budynków, położonych w odległości nie większej niż 100 metrów od siebie. Następnie wokół każdej grupy wyznaczono bufor, rysując linię w odległości 50 metrów od ich obrysów. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został dodatkowo rozszerzony o tereny o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m², znajdujące się w obrębie

wyznaczonego wcześniej obszaru. Kolejnym krokiem było wyznaczenie wewnętrznej linii w odległości 40 metrów od granicy tych terenów, co pozwoliło na precyzyjniejsze określenie granic OUZ. Pas terenu pomiędzy liniami 50 m a 40 m został wykluczony z dalszych analiz

Następnie, uwzględniając przepis §1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie OUZ, dopuszczalne było powiększenie wyznaczonego terenu OUZ o nie więcej niż 1 357 307,64 m², co stanowi 25% powierzchni obszaru obliczonego według wskazanego wzoru. Ostatecznie obszar ten został powiększony o 1 279 143,33 m², co stanowi ok. 94,24 % dopuszczalnego do powiększenia obszaru.

Rozporządzenie w sprawie OUZ wskazuje, że obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z metodyką wynikającą wprost z przepisów rozporządzenia można ograniczyć, uwzględniać lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Gmina ma zatem prawo ograniczyć obszar uzupełnienia zabudowy, a nawet w wskazanych przypadkach powinna to zrobić, przyjmując zgodnie z art. 1 ust. 1 u.p.z.p., że podstawą kształtowania polityki przestrzennej jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic stref planistycznych obejmujących tereny zurbanizowane, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, dla terenów, na których dalszy rozwój zabudowy możliwy jest w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa.

Łączna powierzchnia wskazanego w planie ogólnym Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 20 040 302,68 m², na który składa się powierzchnia wygenerowana zgodnie z określonym w rozporządzeniu w sprawie OUZ algorytmem i wyznaczoną powierzchnią powiększenia OUZ, pomniejszona o tereny kolejowe oraz tereny dróg objęte strefą komunikacyjną SK lub strefą infrastrukturalną SI, a także pomniejszona o tereny automatycznego OUZ, które znajdowały się w strefach otwartych.

Ostateczny kształt obszaru uzupełnienia zabudowy ustalony w planie ogólnym Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski jest wynikiem kompromisu pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami mieszkańców, wyrażonymi w złożonych wnioskach do planu ogólnego oraz potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

28. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (art. 13h ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.).

Obszar zabudowy śródmiejskiej zgodnie z art. 2 u.p.z.p. rozumie się jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla nowych inwestycji zlokalizowanych w wyznaczonym w MPZP obszarze zabudowy śródmiejskiej obowiązują dużo mniej rygorystyczne przepisy dotyczące nasłonecznienia i przesłaniania. W praktyce oznacza to możliwość realizacji bardziej intensywnej zabudowy. Dodatkowo w granicach OZŚ możliwe jest zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do poziomu nie mniejszego niż 2/3 wartości określonej dla danej strefy planistycznej zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt. 1 u.p.z.p. Wyznaczenie OZŚ zwiększa możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, uzupełnienia zabudowy bądź poprawy zaplecza parkingowego w gabarytach i lokalizacjach wskazanych zapisami MPZP, co jest szczególnie istotne w centralnych częściach miasta, gdzie kluczowe jest efektywne wykorzystanie ograniczonych zasobów przestrzennych. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą

uchwalane na podstawie planu ogólnego, a więc wyznaczony w planie ogólnym zasięg i lokalizacja obszaru zabudowy śródmiejskiej będą dla MPZP wiążące.

W związku z tym jako jedną z przyczyn wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej należy wskazać spełnienie wymagań, umożliwiających uproszczenie procesów inwestycyjnych w centrum miasta, poprzez wskazanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w dokumentach planistycznych, tj. w planie ogólnym gminy.

Niemniej jednak obszar zabudowy śródmiejskiej jest wyznaczany przede wszystkim w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju urbanistycznego, zachowania ładu przestrzennego oraz realizacji funkcji centrotwórczych – społecznych, gospodarczych i kulturalnych w obrębie gminy. Taka konsolidacja funkcji miejskich możliwa jest właśnie w obszarze zabudowy śródmiejskiej, gdzie w jednym punkcie koncentrują się funkcje mieszkalne, handlowe, usługowe i administracyjne, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i umożliwia efektywny rozwój infrastruktury miejskiej.

Wyznaczając obszar zabudowy śródmiejskiej w Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski wzięto pod uwagę lokalizację historycznej zabudowy o charakterze śródmiejskim, a także niezabudowane lub zabudowane ekstensywnie tereny położone w obrębie tej zabudowy lub jej sąsiedztwie, na których planowany jest rozwój intensywnej wielofunkcyjnej zabudowy, typowej dla centrów miast. Ostatecznie obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje teren ograniczony ulicami Dworcową, Słowackiego i Kopernika oraz Parkiem Miejskim. Obszar ten wyróżnia się strukturą zabudowy, w której dominują zwarte kwartały kamienic i willi, kształtujące ciągłe pierzeje uliczne. Kwartały willowe, posiadające duże, niezabudowane wnętrza, włączono do obszaru z założeniem, że będzie to zachęta dla właścicieli i inwestorów do dogęszczania zabudowy centrum miasta. Wyznaczony w planie ogólnym obszar zabudowy śródmiejskiej jest także spójny z zapisami strategii rozwoju Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

29. Przyczyny ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (art. 13h ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.).

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 u.p.z.p. w planie ogólnym określa się gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13e ust. 1 u.p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych, zgodnie z art. 13e ust. 2 u.p.z.p. określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Profile funkcjonalne stref planistycznych wraz z przyczynami wyznaczenia tych stref opisano w Uzasadnieniu w punkcie *Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym*.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z art. 13e u.p.z.p. oraz w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i istniejącą zabudowę, uwzględniając lokalne uwarunkowania. Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy ustalono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz planowanej na danym terenie funkcji, tak aby powstająca zabudowa zapewniała spójny przestrzennie rozwój miasta, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości realizacji planowanych funkcji.

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęto niższe niż te wynikające z rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy tylko tam, gdzie takie wartości dopuszczają obowiązujący MPZP oraz zgodnie z par. 2 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Dla stref infrastrukturalnych, cmentarzy i zieleni i rekreacji co do zasady wyznaczono jedynie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W niektórych strefach, jeśli wynika to z planowanych inwestycji lub ustaleń obowiązujących MPZP, określono także pozostałe parametry zabudowy.

Dla stref komunikacyjnych oraz otwartych nie wyznaczono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wartości te, w przypadku konieczności realizacji obiektów budowlanych w tych strefach, będą określane poprzez MPZP.

Większość obszaru miasta, na którym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową znajduje się w zasięgu 15-minutowego dojazdu do szkoły podstawowej. Niemal równie dobrym dostępem do infrastruktury społecznej charakteryzują się przedszkola. **Ze względu na dobry dostęp do bazowej infrastruktury społecznej oraz ograniczoną dostępność przestrzenną terenów pod nowe inwestycje dla Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej**