

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/164/2019
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 25.09.2019 r.

Prezydent Miasta Ostrowa Wielkopolskiego

**ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIASTO OSTRÓW WIELKOPOLSKI**

TEKST UJEDNOLICONY

Ostrów Wielkopolski, 2019

SPIS TREŚCI

Podstawa prawna opracowania	6
Rozdział 1: Uwarunkowania	7
1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	7
1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu	7
1.1.2. Dotychczasowe uzbrojenie terenu	7
1.2. Stan i ochrona ładu przestrzennego	7
1.2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	7
1.2.2. Kompozycja przestrzenna	8
1.2.3. Zaburzenia ładu przestrzennego	8
1.3. Stan środowiska	8
1.3.1. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	8
1.3.2. Zasoby wodne	9
1.3.3. Ochrona środowiska	9
1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	9
1.4.1. Rejestr zabytków	9
1.4.2. Gminna ewidencja zabytków	10
1.4.3. Strefy ochronne	10
1.5. Warunki i jakość życia oraz ochrona zdrowia mieszkańców	10
1.5.1. Struktura wieku	10
1.5.2. Rynek pracy	10
1.5.3. Ochrona zdrowia	10
1.5.4. Wypoczynek i rekreacja	10
1.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	11
1.6.1. Policja	11
1.6.2. Straż pożarna	11
1.6.3. Ochrona przeciwpowodziowa	11
1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	11
1.7.1. Nowe inwestycje	11
1.7.2. Obwodnica	11
1.7.3. Monofunkcyjność	11
1.7.4. <i>Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego</i>	11
1.7.5. <i>Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy</i>	13
1.7.6. <i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>	13
1.8. Stan prawny gruntów	14
1.8.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
1.8.2. Decyzje o warunkach zabudowy	14
1.8.3. Struktura własności	14
1.9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych	15
1.9.1. Ujęcia wód	15
1.9.2. Pomniki przyrody	15
1.10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	15
1.11. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych	15
1.11.1. Kruszywa	15
1.11.2. Złoża gazu ziemnego	15
1.11.3. Wody podziemne	15
1.12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych	15
1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	16
1.13.1. Komunikacja samochodowa	16
1.13.2. Komunikacja kolejowa	16
1.13.3. Gospodarka wodno-ściekowa	17
1.13.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną	18
1.13.5. Zaopatrzenie w gaz	19
1.13.6. Zaopatrzenie w ciepło	19
1.13.7. Gospodarka odpadami	19
1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	19
Rozdział 2: Kierunki zagospodarowania przestrzennego	20
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów, wskaźniki	

dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, tereny wyłączone spod zabudowy	20
2.1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	20
2.1.2. Zasady ogólne	20
2.1.3. Zasady szczegółowe	21
2.1.4. <i>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w odniesieniu do zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094</i>	31
2.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	31
2.2.1. Ochrona środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody	31
2.2.2. Ochrona krajobrazu kulturowego	33
2.2.3. Strefa wokół cmentarzy	33
2.2.4. Ochrona uzdrowisk	33
2.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	33
2.3.1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej	33
2.3.2. Zabudowa o wysokich walorach historycznych	34
2.3.3. Strefa ochrony archeologicznej	34
2.3.4. Rejestr zabytków	34
2.3.5. Gminna ewidencja zabytków	34
2.3.6. Dobra kultury współczesnej	34
2.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	34
2.4.1. Komunikacja samochodowa	35
2.4.2. Komunikacja kolejowa	38
2.4.3. Infrastruktura techniczna: zaopatrzenie w wodę	38
2.4.4. Infrastruktura techniczna: kanalizacja i oczyszczanie ścieków	39
2.4.5. Infrastruktura techniczna: gospodarka odpadami	39
2.4.6. Infrastruktura techniczna: elektroenergetyka	40
2.4.7. Infrastruktura techniczna: gazownictwo	40
2.4.8. Infrastruktura techniczna: ciepłownictwo	41
2.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	42
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	42
2.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	42
2.7.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	42
2.7.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	42
2.7.3. Obszary przestrzeni publicznej	42
2.7.4. Obszary górnicze	42
2.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	43
2.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	43
2.9.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	43
2.9.2. Leśna przestrzeń produkcyjna	43
2.10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	43
2.10.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	43
2.10.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych	43
2.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	43
2.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	43
2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	43
2.13.1. Obszary wymagające przekształceń	43
2.13.2. Obszary wymagające rehabilitacji	44
2.13.3. Obszary wymagające rekultywacji	44
2.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	44
2.15. Inne obszary problemowe	44
Podsumowanie	45
Informacja o składzie zespołu autorskiego Zmiany studium	48

Wprowadzenie

Od opracowania poprzedniej wersji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski (Uchwała Nr XIV/269/2000 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2000 r.) minęło 12 lat. W tym czasie zmianie uległy zarówno szeroko rozumiane uwarunkowania funkcjonowania miasta, jak i sytuacja prawna w dziedzinie planowania przestrzennego.

Wśród nowych uwarunkowań rozwoju Ostrowa Wielkopolskiego najbardziej istotne wydają się czynniki ogólnocywilizacyjne. W warunkach globalnej konkurencji zmieniają się relacje między poszczególnymi ośrodkami osadniczymi. Każde miasto, w tym również Ostrów Wielkopolski, poszukuje takich dróg rozwoju, które zapewnią mu trwałość i możliwość pomyślnego funkcjonowania w dłuższej perspektywie. Dotychczasowe Studium, dostosowane do potrzeb okresu transformacji systemowej, wraz z dalszym rozwojem gospodarki wolnorynkowej okazało się niewystarczające i zaczęło ograniczać potencjał ekonomiczny miasta. Dlatego konieczne są zmiany w obecnej strukturze przestrzennej miasta, zgodne z aktualnymi i przewidywanymi trendami w rozwoju cywilizacyjnego.

Jednym ze skutków zmian zachodzących w skali makro są przekształcenia własnościowe na poziomie lokalnym. Liczne tereny należące dawniej do różnych instytucji państwowych (obszary przemysłowe, powojaskowe) są dziś uwalniane i przejmowane przez podmioty komercyjne. Stwarza to nowe szanse rozwoju wielu polskich miast. Aby Ostrów Wielkopolski mógł właściwie wykorzystać tego rodzaju możliwości, musi prowadzić dynamiczną politykę przestrzenną, której wyrazem jest między innymi aktualizacja Studium.

Zapisy poprzedniej wersji Studium były stosunkowo ogólne i dziś, w obliczu szybkich zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni, wymagają uszczegółowienia. Dotyczy to zwłaszcza standardów zabudowy, układu komunikacyjnego, zabezpieczenia energetycznego, gospodarowania odpadami, wodami opadowymi i ściekami, transportu zbiorowego oraz usług publicznych. Niezwykle ważnym powodem, dla którego zachodzi konieczność zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski są również kontrowersje powstające wokół niektórych jego ustaleń.

Drugim, obok nowych uwarunkowań funkcjonowania miasta, czynnikiem decydującym o potrzebie zmiany dotychczas obowiązującego Studium jest nowa sytuacja prawna. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233) szczegółowo określiły warunki, jakie powinien spełniać tekst i rysunek Studium. Ponadto od chwili uchwalenia poprzedniego dokumentu weszły w życie nowe elementy polityki regionalnej i lokalnej, w tym między innymi zmieniony Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego i Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Ostrowa Wielkopolskiego. Zachodzi więc potrzeba dostosowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski do aktualnych wymogów i standardów, z uwzględnieniem aktów prawnych nadrzędnych względem Studium.

I tak, plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego sytuuje Ostrów Wielkopolski w strefie intensywnych procesów urbanizacyjnych i w paśmie dynamicznego rozwoju społecznego i gospodarczego związanego z drogą ekspresową S11. Miasto zaliczane jest do grupy wielofunkcyjnych ośrodków subregionalnych o znaczeniu ponadregionalnym. Wraz z Kaliszem Ostrów Wielkopolski ma w przyszłości tworzyć aglomerację, w której będą następować szybkie procesy urbanizacji i przeobrażenia przestrzeni. Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego przewiduje w Ostrowie Wielkopolskim lokalizację jednego z sześciu regionalnych ośrodków logistycznych oraz zakłada rozwój specjalistycznych usług wyższego rzędu (wyższe uczelnie lub ich filie, instytucje kultury, kongresów, specjalistycznej opieki zdrowotnej, system banków, doradztwa, informacji itp.). Ponadto, jako stolica powiatu, Ostrów Wielkopolski powinien posiadać odpowiednie zaplecze administracyjne, handlowe, produkcyjne, mieszkaniowe oraz rekreacyjno-sportowe służące nie tylko samym mieszkańcom, ale również osobom przyjeżdżającym z okolicznych miejscowości. Aby uwzględnić te wymagania stawiane przed miastem przez władze wyższego szczebla, konieczna jest Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

Z kolei Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Ostrowa Wielkopolskiego (przyjęta Uchwałą nr XX/284/2004 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 15 czerwca 2004 r.) jako cel nadrzędny stawia "wysoką jakość życia mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego". Jest to zadanie niezwykle ambitne, ponieważ jakość życia jest w dużej mierze wartością subiektywną i jej ocena może się zmieniać w czasie. Tym silniejsza staje się zatem potrzeba uwzględniania coraz to nowych

oczekiwać mieszkańców w projektowaniu zagospodarowania przestrzennego miasta, między innymi poprzez aktualizację dokumentów planistycznych.

* * *

Ostrów Wielkopolski jako silny ośrodek miejski w południowej Wielkopolsce, pełniący rolę wielofunkcyjnego centrum subregionalnego, musi mieć szerokie perspektywy rozwoju. Aby sprostać nowym wyzwaniom cywilizacyjnym, miasto potrzebuje takiej polityki przestrzennej, która uwzględnić będzie zmieniające się potrzeby mieszkańców, inwestorów i osób przyjeżdżających do Ostrowa Wielkopolskiego. Niniejsza Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski ma umożliwić dalszy pomyślny rozwój miasta.

* * *

Obecna Zmiana studium została opracowana na podstawie danych z okresu ostatnich 10 lat dotyczących wielu różnych dziedzin, takich jak gospodarka przestrzenna, ekonomia, demografia, socjologia, ochrona środowiska, administracja. Każda z tych sfer funkcjonowania miasta podlega ciągłym przemianom, dlatego w przypadku wystąpienia istotnych nowych uwarunkowań i potrzeb rozwoju przestrzennego Ostrowa Wielkopolskiego konieczna będzie kolejna aktualizacja tego dokumentu.

* * *

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski składa się z części tekstowej i części graficznej. Niniejsza część tekstowa obejmuje dwa rozdziały: Uwarunkowania i Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Układ treści każdego z rozdziałów jest zgodny z Art. 10 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.).

Podstawa prawna opracowania

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski została opracowana na podstawie art. 18. ust. 2. pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1990 r. nr 16 poz. 95 ze zm.) i art. 12. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/422/2009 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 stycznia 2009 r. Zmianę przyjęto uchwałą nr XLIII/421/2013 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 28 listopada 2013 r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094, opracowana została na podstawie przepisów art. 18. ust. 2. pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) i art. 12. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/402/2017 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 maja 2017 r. Zmianę przyjęto uchwałą Nr XIII/164/2019 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 25.09.2019 r.

Rozdział 1: Uwarunkowania

1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

1.1.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

W Ostrowie Wielkopolskim można wyróżnić wiele klas przeznaczenia terenu odpowiadających zróżnicowanemu zagospodarowaniu przestrzeni miasta. Narzucona ustawowo szczegółowość Zmiany studium (której część graficzna opracowywana jest w skali 1:10000) stwarza jednak konieczność łączenia przeznaczeń terenu w ogólniejsze grupy:

- zabudowa śródmiejska, obejmująca zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i szeroką gamę usług;
- zabudowa wielorodzinna, obejmująca głównie zespoły zabudowy blokowej z usługami;
- zabudowa jednorodzinna, obejmująca różne formy zabudowy jednorodzinnej (budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe);
- zabudowa usługowa, obejmująca różne rodzaje usług (usługi publiczne i komercyjne) na działkach wydzielonych;
- komunikacja samochodowa, obejmująca drogi różnych klas, parkingi, przystanki komunikacji zbiorowej;
- komunikacja kolejowa, obejmująca linie kolejowe i infrastrukturę towarzyszącą liniom kolejowym;
- zielen urządzone, obejmująca różne formy zieleni (parki, skwery, cmentarze, ogrody działkowe);
- poła uprawne i nieużytki, obejmujące uprawiane tereny rolne i pozostałe obszary niezabudowane i niezadrzewione;
- las, obejmujące zielen wysoką inną niż zielen urządzone, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- wody powierzchniowe, obejmujące rzeki i zbiorniki wodne;
- infrastruktura techniczna, obejmująca tereny związane z zaopatrzeniem miasta w różnego rodzaju media (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna, ciepło);
- aktywność gospodarcza, obejmująca tereny przemysłowe, składy, magazyny, bazy transportowe i tym podobne przeznaczenia terenu.

Z uwagi na niewielki udział terenów zielonych w obszarach zabudowy, szczególnie ważne jest zwiększenie terenów biologicznie czynnych w przestrzeni miasta. Zadanie to wyznaczono w Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Ostrowa Wielkopolskiego (Uchwała nr XX/284/2004 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 15 czerwca 2004 r.) jako jeden z priorytetów rozwoju miasta. Aby ten postulat mógł być zrealizowany, konieczna jest korekta dotychczasowych tendencji rozwoju zabudowy, które w dłuższej perspektywie mogłyby doprowadzić do ścisłego zagospodarowania wszystkich wolnych przestrzeni miasta.

O formalnym przeznaczeniu terenów decydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące aktem prawa lokalnego. Szczegółowy opis planów miejscowych obowiązujących na terenie Ostrowa Wielkopolskiego przedstawiono w rozdziale "Stan prawny gruntów".

Szczególną formą przeznaczenia terenu jest utworzona na terenie Ostrowa Wielkopolskiego podstrefa Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości. Podstrefa obejmuje dwa tereny przy ul. Wrocławskiej o łącznej powierzchni 5,8 ha oraz dwa tereny przy ul. Osiedlowej o łącznej powierzchni 5,5 ha. Teren przy ul. Wrocławskiej jest już częściowo zagospodarowany przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie produkcji, handlu i usług w branży wyrobów metalowych i betonowych, zaś teren przy ul. Osiedlowej jest obecnie oferowany na sprzedaż.

1.1.2. Dotychczasowe uzbrojenie terenu

Dotychczasowe uzbrojenie terenu przedstawiono szczegółowo w rozdziale „Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.

1.2. Stan i ochrona ładu przestrzennego

1.2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta jest stosunkowo czytelna. Przez środek miasta przebiega linia kolejowa z południa na północ, która w centrum krzyżuje się z drogami krajowymi z Poznania, Kalisza, Wrocławia, Bytomia i Krotoszyń. Główny ośrodek usługowy miasta stanowi historyczny rynek wraz z zespołem śródmiejskim. Dalej rozciągają się osiedla mieszkaniowe, a wzdłuż głównych dróg zlokalizowane są obszary przemysłowe. Na obrzeżach miasta znajdują się lasy i tereny rekreacyjne. Układ funkcjonalny Ostrowa Wielkopolskiego pozwala wyróżnić kilka zespołów urbanistycznych o stosunkowo jednolitej strukturze przestrzennej. Przedstawiono je na schemacie struktury funkcjonalno-przestrzennej w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania". Są to:

- a) zespół centrum miasta ("Śródmieście"), gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa kamienicowa z usługami w parterach, uzupełniona obiektami usługowymi na działkach wydzielonych; zespół ten pełni rolę głównego, wielofunkcyjnego ośrodka usługowego w mieście (usługi handlu, usługi administracji, usługi kultury, usługi oświaty, edukacji i szkolnictwa wyższego, usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji, obsługa komunikacji, zieleń parkowa, zieleń cmentarna i inne);
- b) zespół mieszkaniowy wielorodzinny ("Powstańców Wielkopolskich", "Jana Pawła II"), gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a sporadycznie występują również inne funkcje, takie jak usługi handlu, szkolnictwo, usługi kultury, usługi zdrowia, usługi rekreacji, aktywność gospodarcza, zieleń parkowa, ogrody działkowe, zieleń cmentarna, infrastruktura techniczna,
- c) zespoły mieszkaniowe jednorodzinne ("Parcele Zacharzewskie", "Nowe Parcele", "Odolanowskie", "Wenecja", "Krępa", "Pruślin", "Zacisze Zębców"), gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a sporadycznie występują również inne funkcje, takie jak usługi handlu, szkolnictwo, usługi kultury, usługi zdrowia, usługi rekreacji, aktywność gospodarcza, zieleń parkowa, ogrody działkowe, zieleń cmentarna, infrastruktura techniczna,
- d) zespół mieszkaniowy wiejski ("Stare Kamienice"), gdzie dominuje dawna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, obecnie wypierana przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a sporadycznie występują również inne funkcje, takie jak usługi handlu, aktywność gospodarcza, infrastruktura techniczna,
- e) zespoły aktywności gospodarczej ("Północ 1", "Północ 2", "Zachód 1", "Zachód 2", "Południe 1", "Południe 2"), gdzie dominują obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, a sporadycznie występują również inne funkcje, takie jak zabudowa mieszkaniowa, usługi, infrastruktura techniczna,
- f) zespół infrastruktury technicznej związany z Zakładem Oczyszczania i Gospodarki Odpadami ("Wysypisko"),
- g) zespoły zielone i rekreacyjne ("Piaski-Szczygliczka", "Las 1", "Las 2", "Ogrody"), gdzie występują obszary sportowe i rekreacyjne, ogrody działkowe i lasy, którym sporadycznie towarzyszy zabudowa mieszkaniowa, usługi handlu, usługi turystyki i infrastruktura techniczna.
- Wymienione zespoły urbanistyczne stanowią ukształtowaną historycznie strukturę przestrzenną miasta, ugruntowaną dodatkowo przez poprzednią wersję Studium. Strukturę tą należy uszanować i uwzględnić w projektowaniu dalszego rozwoju przestrzennego miasta.

1.2.2. Kompozycja przestrzenna

Kompozycja niektórych zespołów urbanistycznych mieszkaniowych (szczególnie "Wenecja", "Pruślin", "Zacisze Zębców", "Odolanowskie", "Stare Kamienice") pozbawiona jest czytelnego układu geometrycznego, miejsc hierarchicznie ważnych ułatwiających orientację w terenie, widocznych granic. Może to wpływać niekorzystnie na ich funkcjonowanie, dlatego wymagają one uzupełnienia zabudowy, wytworzenia lokalnych centrów usługowych i przestrzeni publicznych, poprawy układu komunikacyjnego oraz określenia granic poszczególnych zespołów zabudowy.

1.2.3. Zaburzenia ładu przestrzennego

Lokalnie w niektórych miejscach Ostrowa Wielkopolskiego występuje niekorzystne przemieszanie terenów o skrajnie różnym przeznaczeniu, np. zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i aktywności gospodarczej (np. rejon ul. Towarowej), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dróg o dużym natężeniu ruchu (np. rejon ul. Krotoszyńskiej i ul. Poznańskiej), terenów rekreacyjnych i obiektów komunikacji kolejowej (np. rejon ul. Kilińskiego), obiektów szkolnictwa i aktywności gospodarczej (np. rejon ul. Batorego). Skutkuje to konfliktami w sferze środowiskowej i w sferze społecznej, utrudnia funkcjonowanie poszczególnych działalności, a w efekcie prowadzi do obniżenia jakości życia w mieście. Tego rodzaju obszary wymagają uporządkowania.

1.3. Stan środowiska

1.3.1. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Użytki leśne i grunty zadrzewione stanowią 9,6%, a łąki trwałe i pastwiska trwałe 6,5% powierzchni miasta. Ich przydatność produkcyjna jest niewielka, ponieważ są one w dużej części wykorzystywane dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych przez mieszkańców miasta.

W zakresie kompleksów rolniczej przydatności gleb występujących na terenie miasta można wyróżnić kilka charakterystycznych rejonów. W północnej części, w dolinie rzeki Ołobok przeważa kompleks żytni słaby oraz użytki zielone słabe i bardzo słabe. W sąsiedztwie doliny zaznacza się także udział kompleksu żytniego bardzo słabego, którego znaczny udział występuje w południowej części miasta wzdłuż drogi do Ostrzeszowa. Z kolei w części zachodniej, środkowo-południowej oraz południowo-wschodniej miasta występuje przewaga kompleksu żytniego bardzo dobrego. Inne kompleksy zajmują na obszarze miasta bardzo małe powierzchnie. Ogólnie rzecz biorąc kompleksy przydatności rolniczej gleb w Ostrowie Wielkopolskim wskazują na ich niską wartość rolniczą.

1.3.2. Zasoby wodne

Ostrów Wielkopolski leży nad rzeką Ołobok, której całkowita długość wynosi 36,5 km, a obszar zlewni liczy 447,9 km². Wykonywane w latach 2004 – 2012 pomiary jakości wód wskazywały, że stan rzeki Ołobok dzięki otwarciu oczyszczalni ścieków w Rąbczynie znacząco się poprawił. Według danych przekazanych przez WIOŚ w Poznaniu Delegaturę w Kaliszu, w 2012 r. w punkcie pomiarowo - kontrolnym Ołobok - Czekanów – poniżej Ostrowa Wielkopolskiego jakość wód środkowego biegu Ołoboku była poniżej stanu dobrego.

1.3.3. Ochrona środowiska

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego znajduje się fragment strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego. W części graficznej Zmiany Studium "Uwarunkowania" pokazano przebieg granicy terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej tego ujęcia. Szczegółowe zasady ochrony zamieszczono w rozdziale "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

W mieście znajduje się również 12 pomników przyrody ożywionej. Ich spis zamieszczono w rozdziale "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1.4.1. Rejestr zabytków

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego 32 obiekty znajdują się w rejestrze zabytków:

1. układ urbanistyczny miasta Ostrowa Wielkopolskiego (numer rejestru: 683/A, data rejestru: 7.07.1993),
2. Zespół Konkatedry - 6 obiektów (lokalizacja: ul. Ledóchowskiego, numer rejestru: 440/Wlkp/A, data rejestru: 8.01.2007),
3. Kościół poewangelicki (lokalizacja: ul. Królowej Jadwigi, ob. katolicki, numer rejestru: 260/A, data rejestru: 2.05.1969),
4. Ratusz (lokalizacja: Rynek, numer rejestru: 341/A, data rejestru: 2.06.2006),
5. Synagoga (lokalizacja: ul. Raszewska 21, numer rejestru: 434/A, data rejestru: 21.03.1988),
6. Dom Niemiecki, tzw. Strzelnica Miejska (lokalizacja: ul. Wolności 2, numer rejestru: 844/Wlpk/A, data rejestru: 08.09.2011),
7. Budynek poczty (lokalizacja: ul. Kolejowa 22, numer rejestru: 846/Wlpk/A, data rejestru: 15.09.2011),
8. Budynek Urzędu Celnego, numer rejestru: 899/Wlkp/A, data rejestru: 19.07.2013)
9. Cmentarz rzymsko-katolicki (lokalizacja: ul. Wrocławska, numer rejestru: 492/A, data rejestru: 12.03.1987),
10. Park 3 Maja (lokalizacja: ul. Kościuszki, numer rejestru: 207/Wlkp/A, data rejestru: 23.11.2004),
11. Budynek przepompowni ścieków (lokalizacja: ul. Raszewska 78, numer rejestru: 151/Wlkp/A, data rejestru: 22.12.2003),
12. Wodociągowa wieża ciśnień-miejska (lokalizacja: ul. Parkowa, numer rejestru: 718/Wlkp/A, data rejestru: 19.11.2008),
13. I Liceum Ogólnokształcące (lokalizacja: ul. Gimnazjalna 9, numer rejestru: 700/A, data rejestru: 22.08.1994),
14. II Liceum Ogólnokształcące (lokalizacja: ul. Wrocławska 48, numer rejestru: 850/Wlkp/A, data rejestru: 15.11.2011),
15. Gimnazjum nr 1 (lokalizacja: ul. Wrocławska 51, numer rejestru: 728/A, data rejestru: 10.07.1996),
16. Zespół Szkół Specjalnych nr 12 (lokalizacja: ul. Kościuszki 5, numer rejestru: 660/A, data rejestru: 29.12.1992),
17. Hotel "Polonia" (lokalizacja: Rynek 34, numer rejestru: 712/A, data rejestru: 17.08.1995),
18. Willa podmiejska tzw. Zameczek (lokalizacja: ul. Grabowska 93, numer rejestru: 783/Wlkp/A, data rejestru: 22.02.2010),
19. Dom Pomocy Społecznej (lokalizacja: ul. Partyzancka 8, numer rejestru: 342/A, data rejestru: 2.06.2006),
20. Dom (lokalizacja: ul. Gimnazjalna 20, numer rejestru: 705/A, data rejestru: 21.11.1994),
21. Dom (lokalizacja: ul. Kaliska 36, numer rejestru: 690/A, data rejestru: 5.01.1994),
22. Dom (lokalizacja: ul. Kaliska 63, numer rejestru: 454/A, data rejestru: 23.05.1988),
23. Dom (lokalizacja: ul. Kolejowa 19, numer rejestru: 639/A, data rejestru: 31.12.1991),
24. Dom (lokalizacja: ul. Kościelna 9, numer rejestru: 714/A, data rejestru: 5.09.1995),
25. Dom (lokalizacja: ul. Raszewska 16, numer rejestru: 707/A, data rejestru: 25.11.1994),
26. Dom (lokalizacja: ul. Raszewska 26, numer rejestru: 697/A, data rejestru: 18.05.1994),
27. Dom (lokalizacja: ul. Raszewska 47, numer rejestru: 451/A, data rejestru: 14.08.1986),
28. Dom (lokalizacja: ul. Partyzancka 19, numer rejestru: 710/A, data rejestru: 21.12.1994),
29. Dom (lokalizacja: ul. Rynek 28, numer rejestru: 709/A, data rejestru: 2.12.1994),

30.Dom (lokalizacja: ul. Sienkiewicza 7, numer rejestru: 708/A, data rejestru: 30.11.1994),
31.Dom (lokalizacja: ul. Spichrzowa 26, numer rejestru: 715/A, data rejestru: 20.09.1995),
32.Dom (lokalizacja: ul. Zamenhofska 13, numer rejestru: 212/Wlkp/A, data rejestru: 14.12.2004).
Szczegółowe zasady ochrony obiektów ujętych w rejestrze zamieszczono w rozdziale „Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”.

1.4.2. Gminna ewidencja zabytków

Oprócz zabytków ujętych w rejestrze na terenie Ostrowa Wielkopolskiego wysokie walory posiada jeszcze 805 obiektów, ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Gminna ewidencja zabytków podlega okresowej aktualizacji, a jej stan przedstawiono w załączniku do Zmiany studium. Szczegółowe zasady ochrony obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków zamieszczono w rozdziale „Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”.

1.4.3. Strefy ochronne

W mieście wyznaczono strefy ochronne: strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą zespół historycznej zabudowy śródmiejskiej i warstwy archeologiczne oraz strefy ochrony archeologicznej w kilku obrzeżnych rejonach miasta. Obiekty zabytkowe i strefy ochronne przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania". Szczegółowe zasady ochrony zawarto w rozdziale „Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”. Ponadto, dla obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej opracowano odrębny dokument: gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Ostrów Wielkopolski.

1.5. Warunki i jakość życia oraz ochrona zdrowia mieszkańców

Z uwagi na szeroki zakres problematyki warunków i jakości życia mieszkańców, poniżej zdefiniowano jedynie te zjawiska, które mają istotny związek z gospodarką przestrzenną.

1.5.1. Struktura wieku

Liczba mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego spada i wynosi na koniec 2012 roku 71802 osób. Przyczyną spadku liczby ludności są niekorzystne zmiany w strukturze wieku oraz zjawiska migracyjne.

W strukturze wieku mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego zachodzą takie same zmiany, jak w strukturze wieku całego kraju: maleje liczba osób w wieku przedprodukcyjnym (z 18,2% w 2000 r. do 15,9% w 2012 r.) i wzrasta liczba osób w wieku poprodukcyjnym (z 14,0% w 2000 r. do 22,2% w 2012 r.), maleje liczba osób w wieku produkcyjnym (z 67,8% w 2000 r. do 61,9% w 2012 r.). O ile polityka prorodzinna, będąca bodaj jedynym możliwym sposobem zapobiegania dalszym negatywnym zmianom w strukturze wieku, wykracza poza zakres Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, to jednak w dokumencie tym można zapewnić odpowiednie zaplecze dla rodzin z dziećmi, na przykład poprzez przeznaczenie odpowiedniej wielkości terenów na usługi publiczne (w tym opiekę nad dziećmi, edukację i opiekę zdrowotną) oraz na sport i rekreację.

1.5.2. Rynek pracy

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Ostrowie Wielkopolskim w ciągu ostatnich 10 lat stopa bezrobocia w mieście wahała się w przedziale od 8,6% do 20,4% i była zbliżona do średniej krajowej. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Ostrowie Wielkopolskim był zbliżony do wskaźnika dla całego kraju.

Głównym zjawiskiem obserwowanym w ostatnich latach na lokalnym rynku pracy jest wyraźny spadek zatrudnienia w dużych zakładach i wzrost liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Tendencja ta obrazuje zaradność i przedsiębiorczość mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego, co stanowi istotny potencjał społeczny i gospodarczy. Potencjał ten, przy odpowiedniej polityce przestrzennej, może w istotny sposób przyczynić się do rozwoju miasta.

1.5.3. Ochrona zdrowia

W Ostrowie Wielkopolskim funkcjonuje jeden szpital, który dysponuje ponad 500 łózkami i obsługuje ponad 15 tys. pacjentów rocznie. Oprócz szpitala w mieście działają coraz liczniejsze przychodnie, apteki, placówki pomocy społecznej i inne instytucje zajmujące się ochroną zdrowia. W starzejącym się społeczeństwie potrzeby w tej dziedzinie stale rosną, zachodzi więc potrzeba rozwoju sektora medyczno-farmaceutycznego w mieście.

1.5.4. Wypoczynek i rekreacja

W Ostrowie Wielkopolskim funkcjonuje kilka parków, jednak z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię oraz braki w zagospodarowaniu nie zaspokajają one w pełni potrzeb mieszkańców

w zakresie codziennej rekreacji i wypoczynku. W porównaniu z parkami bardzo atrakcyjnie wypada oferta kompleksu Piaski-Szczygliczka, gdzie oprócz leśnych terenów spacerowych można korzystać ze sportów wodnych i szeregu innych udogodnień. Istotnym uzupełnieniem funkcji sportowo-rekreacyjnych w mieście jest Stadion Miejski i baseny, mimo to jednak wydaje się, że liczba obszarów zielonych jest niewystarczająca, a ich dostępność (ograniczona ze względu na brak czytelných powiązań pieszych, dominację komunikacji samochodowej) wymaga zdecydowanej poprawy.

1.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

1.6.1. Policja

Nad bezpieczeństwem mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego czuwa Komenda Powiatowa Policji. Według danych Komendanta Powiatowego Policji w Ostrowie Wielkopolskim w ciągu ostatnich lat znacznie wzrosła liczba stwierdzonych przestępstw (z 1757 w 1998 r. do 3655 w 2012r.). Jednocześnie jednak zwiększa się wykrywalność przestępstw (z 58,8% w 1998 r. do 77,2% w 2012r.).

1.6.2. Straż pożarna

Ochronę przeciwpożarową zapewniają w Ostrowie Wielkopolskim dwie jednostki: Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Batorego 21 oraz Ochotnicza Straż Pożarna przy ul. Staszica 1. W 2012 r. na terenie miasta doszło do 475 zdarzeń, w tym 137 pożarów, 332 miejscowych zagrożeń i 6 fałszywych alarmów.

1.6.3. Ochrona przeciwpowodziowa

Zagrożenie powodziowe w Ostrowie Wielkopolskim nie jest w pełni rozpoznane. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu nie dysponuje prawomocnym studium ochrony przeciwpowodziowej, nie jest również znany dokładny zasięg terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi Q1% (woda stuletnia). W części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania" wyznaczono na podstawie wywiadów terenowych i danych Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu (Rejonowy Oddział w Ostrowie Wielkopolskim, Inspektorat w Kaliszu) orientacyjne granice obszarów możliwego zagrożenia powodziowego.

1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

1.7.1. Nowe inwestycje

Obserwacje lokalnego rynku nieruchomości w Ostrowie Wielkopolskim wskazują, że w ostatnich latach inwestorzy są zainteresowani przede wszystkim budową obiektów handlowo-usługowych oraz realizacją zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej). Dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewidywało tego rodzaju funkcje, choć w ograniczonym zakresie. Zachodzi więc potrzeba dostosowania oferty miasta do aktualnych trendów na rynku inwestycyjnym.

1.7.2. Obwodnica

Realizacja obwodnicy Ostrowa Wielkopolskiego w ciągu drogi krajowej S11 z jednej strony przyczynia się do ograniczenia ruchu w centrum miasta, z drugiej zaś otwiera nowe możliwości rozwoju w północno-wschodniej części miasta (zwłaszcza w zakresie aktywności gospodarczej, handlu i obsługi komunikacji). Jednocześnie reorganizacji wymagać będzie układ powiązań komunikacyjnych wewnątrz miasta.

1.7.3. Monofunkcyjność

Obecny stan zagospodarowania przestrzennego Ostrowa Wielkopolskiego cechuje niekorzystne zjawisko monofunkcyjności niektórych obszarów (zwłaszcza osiedli mieszkaniowych i terenów przemysłowych). Aby zapewnić lepsze warunki funkcjonowania miasta w przyszłości, konieczne jest wprowadzenie w tych rejonach nowych typów działalności (np. usług publicznych, lokalnych centrów usługowych, terenów rekreacyjnych, handlu), z poszanowaniem dotychczasowego sposobu gospodarowania przestrzenią i historycznie ukształtowanego rodzaju zabudowy.

1.7.4. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. sytuuje Ostrów Wielkopolski w strefie intensywnych procesów urbanizacyjnych i w paśmie dynamicznego rozwoju społecznego i gospodarczego związanego z drogą ekspresową S11. Miasto zaliczane jest do grupy wielofunkcyjnych ośrodków subregionalnych o znaczeniu ponadregionalnym.

Zgodnie ze *Strategią Zrównoważonego Rozwoju Ostrowa Wielkopolskiego na lata 2014 – 2020* i z przyjętym celem nadrzędnym „Ostrów Wielkopolski otwartym miastem nowoczesnej gospodarki i wysokiej jakości życia” podstawą rozwoju miasta Ostrowa Wielkopolskiego ma być gospodarka wykorzystująca innowacje i funkcjonująca w silnym środowisku innowacyjnym. Wzmacnianie środowiska innowacyjnego stanie się strategicznym wyzwaniem dla wszystkich aktorów procesów rozwojowych zachodzących na obszarze funkcjonalnym miasta.

Korzystne położenie geograficzne, dostępność dobrze wykształconych kadr, uruchomienie podstrefy Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości Ostrowa Wielkopolski, zwolnienia od podatku dla przedsiębiorców, przystąpienie miasta do Samorządowego Funduszu Poręczeń Kredytowych Sp. z o. o. w Gostyniu, wielość różnorodnych i prężnych instytucji otoczenia biznesu powoduje, że na przestrzeni kilku ostatnich lat Ostrów Wielkopolski staje się coraz bardziej atrakcyjny pod względem lokowania inwestycji.

Dane statystyczne odnoszące się do bezrobocia obserwowanego na terenie miasta przedstawiają korzystny trend. W ostatnich latach zauważany jest systematyczny spadek ogólnej liczby osób bezrobotnych w Ostrowie Wielkopolskim. Bezrobocie rejestrowane w Ostrowie Wielkopolskim wynosiło w 2016 r. 5,0%. Jest to wartość porównywalna do stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski.

Najwięcej aktywnych zawodowo 41,1% mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego pracuje w przemyśle i budownictwie, prawie 23% pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), a 15,2% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) Nieco ponad 1% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Istotnym czynnikiem z ekonomicznego punktu widzenia jest fakt ciągłego wzrostu dochodów i wydatków z budżetu miasta, zarówno w liczbach bezwzględnych, jak i w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Powyższe daje solidne podstawy do dalszego rozwoju.

Ostrów Wielkopolski jest piątym największym miastem województwa wielkopolskiego. W latach 2002-2018 liczba mieszkańców utrzymywała się na stałym poziomie – ok. 73 tys. osób. W liczbach bezwzględnych zmniejszyła się jednak o ponad 900 osób (-1,2%).

Spadek liczby ludności powodowany jest głównie przez postępujący proces dezurbanizacji i migracje ludności, w szczególności z miasta na tereny wiejskie. Należy zaznaczyć, że w Ostrowie Wielkopolskim występuje dodatni przyrost naturalny wynoszący 9. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 0,1 na 1000 mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego, czyli wskaźnik porównywalnie wyższy niż w całym kraju (-0,2).

Średni wiek mieszkańców wynosi 42,0 lat i jest nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Bazę dla pozytywnych prognoz demograficznych może stanowić również współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów, który wynosi 1,14 i jest nieznacznie niższy od średniej dla województwa ale wyższy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2016 roku zarejestrowano 524 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 657 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Ostrowa Wielkopolskiego -133. W tym samym roku 22 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 57 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące -35. Większa emigracja nastąpiła w kierunku wiejskim, co jest wynikiem wspomnianego wyżej przenoszenia się mieszkańców miasta, na zurbanizowane tereny gminy wiejskiej. Równocześnie przeważająca liczba imigrantów przybyła do miasta z terenów wiejskich.

Piramida wieku mieszkańców miasta tworzy piramidę regresywną, która świadczy o niskim udziale osób młodych oraz znacznym udziale ludności starszej. Taką strukturę wieku charakteryzuje wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, a mały udział ludności w wieku przedprodukcyjnym.

Powyższe świadczy jednoznacznie o narastającym procesie starzenia się społeczeństwa: liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie stopniowo wzrastać, a maleć będzie liczba osób w wieku produkcyjnym oraz przedprodukcyjnym. Zjawisko to występuje w większości krajów europejskich. Największy wpływ na dynamikę i poziom starzenia się społeczeństwa ma niska liczba urodzeń. Na zjawisko starzenia się ludności pośrednio mają również wpływ czynniki takie jak: poziom zamożności społeczeństwa, obowiązujący model rodziny, aktywność zawodowa kobiet, poziom pomocy społecznej i ochrony zdrowia, polityka społeczna państwa, a także wykształcenie społeczeństwa.

Analizę środowiskową Ostrowa Wielkopolskiego przedstawiono w punkcie 1.3.

1.7.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Główne potrzeby inwestycyjne miasta zostały określone w budżecie oraz w innych dokumentach strategicznych, w tym w szczególności w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Ostrowa Wielkopolskiego, opierającej się na założeniach aktualnego budżetu miasta.

Inwestycje infrastrukturalne w mieście ograniczają się w ujęciu generalnym do utrzymania i poprawy jakości infrastruktury istniejącej, obejmują przebudowę i remonty, ale także budowę nowych placówek edukacyjnych oraz towarzyszącej im infrastruktury. Zgodnie z WPF, sporządzonej dla perspektywy 2017-2021, wydatki na przedsięwzięcia ogółem wyniosą ponad 171 mln zł, w tym wydatki majątkowe to ponad 139 mln zł.

Wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną, tj. wodociągową, kanalizacyjną i gazową jest kompletne i nie stanowi bariery dla dalszego rozwoju. Ewentualna realizacja nowych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego czy też inwestycje w zakresie nowych zakładów usługowych lub produkcyjnych nie napotkają ograniczeń wynikających z braków w tym zakresie. Ewentualna budowa nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej lub ich rozbudowa, z uwagi na praktycznie pełne obecne wyposażenie miasta, obejmowałaby odcinki stanowiące jej uzupełnienie, nie stanowiące znacznego obciążenia budżetu miasta.

Powyższe daje podstawę sądzić, że realizacja zadań własnych miasta, wynikająca z konieczności utrzymania oraz ewentualnej konieczności realizacji nowej infrastruktury technicznej i społecznej, związanej z doposażaniem miasta – z punktu finansowania - nie będzie zagrożona.

1.7.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W myśl art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opiera się na porównaniu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” sporządzonym dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego w 2017 r. zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy przedstawia się zgodnie z poniższą tabelą:

Lata	2017	2022	2027	2032	2037	2042	2047
Liczba ludności	72424	71919	71417	70918	70423	69932	69444
Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zwiększone o 30%) w m ² powierzchni użytkowej zabudowy							
zabudowa mieszkaniowa	623 531	600 529	577 686	555 004	532 479	510 112	487 901
zabudowa usługowo-produkcyjna	311 766	300 264	288 843	277 502	266 240	255 056	243 951

Biorąc pod uwagę poszczególne funkcje zabudowy oraz uzyskane w wyniku przeprowadzonych w „Bilanse” analiz potrzeb miasta oraz chłonności obszarów na nową zabudowę, porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy przedstawiono w poniższej tabeli:

	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	mieszkaniową	usługowo-produkcyjną
A	Chłonność w mpzp (wszystkie plany miejscowe zlokalizowane są w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej)	0	0

B	Chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	543 426	273 523
C	Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę	623 531	311 766
	BILANS (A+B-C)	80 105	38 242

Analiza powyższej tabeli wskazuje niedobór w zakresie terenów możliwych do zagospodarowania w kierunku funkcji mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej. Niedobór wynosi odpowiednio 13% i 12% w stosunku do maksymalnego zapotrzebowania miasta na te funkcje.

Istotny z punktu widzenia tendencji ogólnokrajowych, jest fakt deficytu terenów możliwych do zagospodarowania w kierunku funkcji mieszkaniowej. Oszacowana chłonność miasta jest w stanie w 87% zaspokoić maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie. Oznacza to brak powierzchni użytkowej mieszkań wynoszący ponad 80 tys. m². W przypadku funkcji usługowo-produkcyjnej niedobór wynosi ponad 38 tys. m².

Jednocześnie, jak wskazuje się w „Bilansie”, miasto Ostrów Wielkopolski stanowi w swoich granicach administracyjnych stanowi w całości jednostkę osadniczą o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co oznacza, że obszar miasta nie podlega ograniczeniom w wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a przedstawione powyżej dane pochodzące z „Bilansu” mają wyłącznie charakter poglądowy.

1.8. Stan prawny gruntów

O stanie prawnym gruntów decyduje ich formalne przeznaczenie, a więc ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Istotnym aspektem prawnego stanu gruntów jest również struktura własności, od której w dużej mierze zależą możliwości rozwoju miasta. Poniżej przedstawiono sytuację przestrzenno-prawną Ostrowa Wielkopolskiego w momencie sporządzania niniejszej Zmiany studium.

1.8.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W Ostrowie Wielkopolskim funkcjonuje obecnie 49 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Większość z nich została opracowana przed rokiem 2003, a więc w okresie obowiązywania poprzedniej Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (z 1994 r.). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują łącznie około 36% powierzchni miasta. W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" uwzględniono wszystkie obowiązujące plany, częściowo zmieniając zapisy niektórych z nich.

1.8.2. Decyzje o warunkach zabudowy

W terenach, które nie posiadają jeszcze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydano w latach 2004-2012 ok. 2600 decyzji o warunkach zabudowy. Ponad połowa z nich dotyczyła zabudowy mieszkaniowej, a jedna trzecia - zabudowy usługowej i produkcyjnej. Wskazuje to na poważny ruch inwestycyjny w mieście, który - aby mógł przyczynić się do kształtowania ładu przestrzennego - wymaga jednak koordynacji poprzez opracowywanie kolejnych planów miejscowych. W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" uwzględniono te decyzje, które miały istotny wpływ na przeznaczenie terenu.

1.8.3. Struktura własności

Większość gruntów na terenie Ostrowa Wielkopolskiego ponad 52% powierzchni miasta należy do osób fizycznych, a stosunkowo duży odsetek 22% powierzchni miasta jest własnością Skarbu Państwa. We władaniu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski 16% powierzchni miasta, co daje stosunkowo duże możliwości rozwoju usług publicznych, terenów zielonych i sportowo-rekreacyjnych oraz komunikacji lokalnej. Pozostałe tereny należą do spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych, powiatu, województwa, spółek, partii politycznych i organizacji pozarządowych.

1.9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

1.9.1. Ujęcia wód

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego znajduje się fragment strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego. W części graficznej Zmiany Studium "Uwarunkowania" pokazano przebieg granicy terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej tego ujęcia. Szczegółowe zasady ochrony zamieszczono w rozdziale "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

1.9.2. Pomniki przyrody

W Ostrowie Wielkopolskim na podstawie inwentaryzacji szaty roślinnej z 1992 r. wyróżniono 12 pomników przyrody ożywionej:

- Lipa warszawska (lokalizacja: Park Miejski, numer w rejestrze: 462),
- Klon srebrzysty (lokalizacja: Park Miejski, numer w rejestrze: 587),
- Grusza dzika, 2-pienna (lokalizacja: Park "3 Maja", numer w rejestrze: 584),
- Klon srebrzysty, 6-pienny (lokalizacja: Park "3 Maja", numer w rejestrze: 586),
- Lipa Moltkego (lokalizacja: Park "Kilińskiego", numer w rejestrze: 588),
- Cis pospolity (lokalizacja: II Liceum Ogólnokształcące, numer w rejestrze: 593),
- Bluszcz pospolity (lokalizacja: cmentarz przy ul. Grabowskiej, numer w rejestrze: 575),
- Dąb szypułkowy (lokalizacja: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, numer w rejestrze: 550),
- Wiąz szypułkowy (lokalizacja: ul. Limanowskiego, numer w rejestrze: 576),
- Dąb szypułkowy (lokalizacja: ul. Daleka, numer w rejestrze: 606),
- Dąb szypułkowy (lokalizacja: posesja prywatna ul. Poznańska 121, numer w rejestrze: 551),
- Dąb bezszypułkowy (lokalizacja: teren prywatny, ul. Poznańska za przejazdem kolejowym, numer w rejestrze: 511).

1.10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

1.11. Udokumentowane złoża kopalni i zasoby wód podziemnych

1.11.1. Kruszywa

W południowej części miasta znajduje się dawna kopalnia kruszywa, która obecnie poddawana jest rekultywacji przez Zakład Oczyszczania i Gospodarki Odpadami i wykorzystywana jest jako miejsce składowania gruzu i urobków ziemnych.

1.11.2. Złoża gazu ziemnego

W południowej części miasta leży część złoża gazu ziemnego "Wysocko", dla którego utworzono obszar i teren górniczy "Wysocko".

1.11.3. Wody podziemne

Północna część miasta Ostrów Wielkopolski znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 310 "Dolina Kopalna Rzeki Ołobok". Całkowite zasoby dyspozycyjne tego zbiornika szacowane są na 21 tys. m³/d. Jakość wody mieści się w klasie Ic. W opracowaniach hydrogeologicznych stwierdzana jest obecność tylko częściowej izolacji tej struktury wodonośnej od powierzchni terenu - przynajmniej w przypadku pierwszego poziomu użytkowego wód podziemnych. Strefa możliwych kontaktów hydraulicznych z zanieczyszczonymi wodami powierzchniowymi rozciąga się tu w dnie doliny Ołoboku, powyżej Ostrowa Wielkopolskiego. Ujmowane w tym obszarze wody podziemne są nieznacznie zanieczyszczone. Zagrożeniem dla jakości ich zasobów są wody Ołoboku, a także infiltracja zanieczyszczeń w strefach zasilania opadowego. Ze względu na gęste zasiedlenie terenu w szerokiej strefie wokół miasta, przenikanie ich do wód podziemnych jest bardzo prawdopodobne. Omawiane zasoby wód podziemnych mogą zatem ulegać stopniowemu ograniczaniu, wskutek stopniowej degradacji ich jakości

1.12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

W południowej części miasta leży część złoża gazu ziemnego "Wysocko", dla którego utworzono obszar i teren górniczy "Wysocko". Koncesję nr 52/94 z dnia 6.05.1994 r. na wydobycie gazu, wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa posiada Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S. A. Koncesja jest ważna do 6.05.2019 r. Na terenie miasta istnieją również dwa zlikwidowane odwierty "Wysocko Małe - 4" i "Topola - 2".

1.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego funkcjonuje system komunikacji samochodowej i system komunikacji kolejowej. W zakresie infrastruktury technicznej wyróżnić można sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną, sieć gazową i sieć elektroenergetyczną. Na terenie miasta funkcjonują również sieci telekomunikacyjne zarządzane przez operatorów komercyjnych.

1.13.1. Komunikacja samochodowa

W ramach systemu komunikacji samochodowej wyróżnić można drogi krajowe, obwodnicę miasta, drogę wojewódzką i drogi powiatowe.

a) Drogi krajowe. Przez Ostrów Wielkopolski przebiegają trzy drogi krajowe: nr 11 z Bytomia do Poznania, nr 25 z Oleśnicy do Kalisza i nr 36 z Ostrowa Wielkopolskiego do Krotoszyńska. Każdą z nich pokazano w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania". Drogi krajowe nr 11 i 25 zaliczane są do klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego, natomiast droga krajowa nr 36 ma klasę drogi głównej. Średni ruch dobowy na tych drogach waha się od 4,9 tys. do 28,5 tys. pojazdów samochodowych. Jeśli chodzi o stan techniczny dróg krajowych, to według danych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad spośród 18,9 km dróg krajowych na terenie miasta ponad połowa jest w złym stanie technicznym, a ich nawierzchnia wymaga przeprowadzenia zabiegów naprawczych. W chwili opracowania niniejszej Zmiany studium trwa budowa obwodnicy Ostrowa Wielkopolskiego w ciągu drogi ekspresowej S11. Pierwszy etap (od istniejącej drogi krajowej nr 11 z węzłem drogowym "Franklinów" do istniejącej drogi krajowej nr 25 z węzłem "Ostrów Wlkp.") został zakończony w 2009 r. Drugi etap będzie kontynuacją etapu pierwszego w kierunku południowo-wschodnim. Po wybudowaniu obwodnicy zmianie ulegnie przebieg dróg krajowych na terenie miasta, a większość ciężkiego ruchu północ-południe oraz część ruchu lokalnego przeniesie się z centrum na obwodnicę. Docelowy przebieg drogi S11 przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania". Planuje się również rozbudowę drogi krajowej nr 25 (ul. Kaliska) o drugą jezdnię na odcinku od Al. Słowackiego do węzła obwodnicy miasta w ciągu drogi ekspresowej S11.

b) Droga wojewódzka. Przez Ostrów Wielkopolski przebiega również droga wojewódzka nr 445 z Odolanowa do Ostrowa Wielkopolskiego, którą pokazano w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania". Jest to droga klasy głównej, a średni ruch dobowy na tej drodze wynosi około 17,3 tys. pojazdów samochodowych.

c) Drogi powiatowe. W Ostrowie Wielkopolskim znajduje się 6 dróg powiatowych, których przebieg pokazano w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania". Drogi nr 5169, 5285, 5311 są klasy zbiorczej, drogi nr 5299 i 5318 są klasy lokalnej, a droga nr 5290 jest klasy dojazdowej. Brak danych na temat natężenia ruchu na tych drogach i ich stanu technicznego.

d) Drogi gminne. Sieć dróg gminnych zapewnia dogodną dostępność do poszczególnych rejonów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. Większość dróg gminnych jest klasy dojazdowej, niektóre zaliczają się do klasy lokalnej lub zbiorczej.

e) System parkowania. Brak kompleksowych rozwiązań w zakresie parkowania pojazdów jest jednym z głównych problemów komunikacyjnych w śródmieściu Ostrowa Wielkopolskiego. Obecnie na potrzeby postoju pojazdów wykorzystywane są wszelkie dostępne miejsca, w tym również chodniki w ścisłym centrum. Sytuacja ta wymaga aktywnej polityki przestrzennej zmierzającej do utworzenia systemu parkingów strategicznych przy najważniejszych trasach w rejonie śródmieścia.

1.13.2. Komunikacja kolejowa

W skład systemu komunikacji kolejowej wchodzi linie kolejowe oraz stacje kolejowe.

a) Linie kolejowe. Obecnie przebiegają następujące linie kolejowe:

- nr 14 Łódź Kaliska - Tuplice: linia pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, o znaczeniu państwowym; przejazdy kolejowe przez ul. Słoneczną, Odolanowską, Gorzycką, Chłapowskiego, Topolową;

- nr 272 Kluczbork - Poznań: linia pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, o znaczeniu państwowym; przejazdy kolejowe przez ul. Sosnową i Poznańską;

- nr 355 Ostrów Wielkopolski - Grabowo: linia pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana o znaczeniu państwowym; przejazdy kolejowe przez ul. Słoneczną, Długą, Odskok;

- nr 811 Stary Staw - Franklinów: linia pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, o znaczeniu państwowym; przejazd kolejowy przez ul. Poznańską.

b) Stacje kolejowe. Na terenie miasta zlokalizowane są dwie stacje kolejowe: Ostrów Wielkopolski (wyposażona w 3 nastawnie z urządzeniami elektromechanicznymi) i Ostrów Zachodni (wyposażona w 2 nastawnie z urządzeniami mechanicznymi). Dworzec kolejowy Ostrów Wielkopolski obsługuje połączenia pasażerskie w następujących kierunkach: Warszawa, Łódź, Wrocław, Poznań, Kalisz, Leszno, Kluczbork i inne.

c) Planowane inwestycje. PKP Polskie Linie Kolejowe jako właściciel i zarządca terenów i obiektów kolejowych na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego nie przewiduje w najbliższych latach żadnych inwestycji infrastrukturalnych.

1.13.3. Gospodarka wodno-ściekowa

Odsetek mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego korzystających z instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w ostatnich latach sukcesywnie się zwiększa. Operatorem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest WODKAN Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Ostrowie Wielkopolskim.

Źródłem zaopatrzenia miasta w wodę są wody podziemne. Ujęcia wody zlokalizowane są w dolinie rzeki Ołobok na wschód od miasta. Woda ujmowana jest z utworów czwartorzędowych, warstwa wodonośna występuje na głębokości 18 – 50 m.

Ujęcia wody składają się ze studni głębinowych zgrupowanych w zespołach zwanych ujęciami „Wtórek”, „Trąba” i „Kęszyce”. Ujęcia wód podziemnych posiadają zasoby eksploatacyjne w kat. B w ilości 1360 m³/h przy depresji 3,0-8,0m, zatwierdzone decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Pozwolenie wodno-prawne z 2003 r. zezwala na pobór wód w ilości 1010,0 m³/h. Wydajność stacji uzdatniania wody wynosi do 1 500 m³/godzinę.

Teren ujęcia wody podziemnej obejmuje swoim zasięgiem teren ochrony bezpośredniej i pośredniej. W skład terenu ochrony pośredniej wchodzi grunty położone w jednostkach administracyjnych Miasta Ostrów Wielkopolski, Gminy Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, Gminy Nowe Skalmierzyce i Gminy Sieroszewice.

Woda surowa z ujęć podawana jest na Stację Uzdatniania Wody, a następnie tłoczona do sieci wodociągowej miasta i zbiorników wyrównania dobowego w Wysocku Wielkim. Proces uzdatniania wody polega na napowietrzaniu i dwustopniowej filtracji. Pierwszy stopień filtracji odbywa się na filtrach żwirowych, gdzie usuwane są związki żelaza. Następnie woda kierowana jest na drugi stopień filtracji na złożach braunsztynowych, gdzie następuje zatrzymanie związków manganu. Przed wtłoczeniem do sieci woda poddana jest dezynfekcji chlorem gazowym.

Woda ze Stacji Uzdatniania Wody do odbiorców doprowadzana jest siecią magistralną i rozdzielczą. Zasoby eksploatacyjne ujęcia i możliwości poboru wody, jak również wydajność stacji uzdatniania wody są wystarczające dla pokrycia zapotrzebowania mieszkańców miasta. Sieć wodociągowa wymaga jednak dalszej rozbudowy i modernizacji.

Dla zapewnienia dostawy wody w rejonach, dla których zostały uchwalone przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego konieczna jest rozbudowa sieci wodociągowej na długości ok. 39km.

Sieć wodociągowa charakteryzuje się, z uwagi na długi okres eksploatacji i różnorodność zastosowanych materiałów, pogarszającym się w czasie stanem technicznym. Modernizacja sieci zapewni poprawę poziomu świadczonych usługi pod kątem jakości i niezawodności dostawy wody oraz ograniczanie strat wody, tym samym racjonalne korzystanie z zasobów podziemnych i ochrony środowiska naturalnego.

System kanalizacyjny miasta Ostrowa Wielkopolskiego jest systemem rozdzielczym - ścieki sanitarne i ścieki deszczowe odprowadzane są oddzielnymi układami kanałów do odbiornika.

Miasto Ostrów Wielkopolski leży na stoku opadającym z południa, wschodu i zachodu do doliny cieków Struga Ostrowska przecinającego miasto i odpływającego do rzeki Ołobok, przebiegającej na północnych obrzeżach miasta. Teren miasta w ponad 90% leży w zlewni rzeki Ołobok, pozostała część w zlewni rzeki Baryczy. Opadający łagodnie teren z wysokości około 164m n.p.m. w rejonie wschodnim do około 124m n.p.m. przy rzece Ołobok w większości rejonu pozwala na grawitacyjny odpływ ścieków do Przepompowni Głównej przy ul. Gdańskiej. Tylko część terenu leżąca w zlewni rzeki Baryczy oraz tereny zaniżone wymagają funkcjonowania lokalnych przepompowni strefowych w ulicach: Krańcowej, Gajowej, Zielnej, Gronowej, Zakątek, Nadbrzeżnej, Sosnowej i Brzozowej. Całość ścieków komunalnych dopływających do Przepompowni Głównej przy ul. Gdańskiej tłoczona jest rurociągami tłocznymi 2 x 600 mm na Oczyszczalnię Ścieków w Rąbczynie. Główna przepompownia ścieków sanitarnych przy ul. Gdańskiej pozwala na przepompowanie na oczyszczalnię ścieków w Rąbczynie 26.000 m³/dobę z możliwością zwiększenia wydajności do 39.000 m³/dobę. Wybudowana w latach 1998-2003 mechaniczno-biologiczno-chemiczna oczyszczalnia ścieków w Rąbczynie służy do oczyszczania ścieków sanitarnych z miasta Ostrowa Wielkopolskiego i miejscowości przyległych. Oczyszczalnia posiada przepustowość 26.000 m³/dobę z możliwością rozbudowy do 52.000 m³/dobę.

Obecnie odbiór ścieków sanitarnych z terenu miasta odbywa się trzema kolektorami głównymi – wschodnim „A” – z kierunku ul. Witosa, środkowym „O” – z kierunku ul. Królowej Jadwigi i zachodnim „Z” – z kierunku Zębowa i Zacharzewa.

W centrum miasta kanalizacja rozdzielcza jest wybudowana w układzie piętrowym, tzn. kanały deszczowe ułożone są osiowo nad kanałami sanitarnymi, przy czym obydwie kanały posiadają

wspólne studnie rewizyjne. Długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i kolektorów tłocznych na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 219,8 km.

Dla zapewnienia odbioru ścieków sanitarnych ze wszystkich rejonów miasta, dla których zostały uchwalone Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego konieczna jest rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej na długości ok. 55km.

Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej miasta Ostrowa Wielkopolskiego składa się z szeregu układów lokalnych odprowadzających wody opadowe i roztopowe do głównego odbiornika – rzeki Ołobok. Na dzień 31.12.2012r. długość kanalizacji deszczowej na terenie miasta wynosiła 171,8 km. Kanały deszczowe na terenie miasta budowano najczęściej dla odwodnienia nawierzchni ulic, bądź też przykrycia istniejących rowów, stąd też wiele z nich ma nieodpowiedni przekrój i posadowione są zbyt płytko. Brak budowy głównych kolektorów doprowadził do tego, że w czasie intensywnych opadów rejon miasta były zalewane. W roku 1980 opracowano Program Ogólny Kanalizacji Deszczowej Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w którym wskazano konieczność funkcjonowania dwóch zasadniczych układów zakończonych wylotami do rzeki Ołobok. Pierwszy układ obejmujący część wschodnią i środkową miasta oparty jest na cieku Struga Ostrowska, natomiast układ drugi obejmujący część zachodnią miasta stanowi Kolektor Zacharzewski.

W zasięgu powyższych kolektorów znajduje się przeważająca część miasta, jedynie z południowo-zachodniej części ścieki deszczowe odprowadzane są do rzeki Baryczy. Zbyt mały odbiornik, jakim jest rzeka Ołobok, szczególnie przy nawalnych długotrwałych opadach, wymaga, aby odpływ z terenu miasta był regulowany - rozłożony w czasie, stąd konieczność funkcjonowania zbiorników retencyjnych. W roku 2010 została opracowana przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego we Wrocławiu Sp. z o.o. „Aktualizacja programu ogólnego kanalizacji deszczowej miasta Ostrowa Wielkopolskiego”. Na podstawie opracowania szacuje się, że dla skanalizowania wszystkich rejonów miasta i zapewnienia prawidłowej pracy systemu odwodnienia niezbędna jest rozbudowa sieci i urządzeń kanalizacyjnych poprzez budowę kolektorów głównych o średnicy 80-200 cm o łącznej długości ok. 15km, kanałów ulicznych o średnicy 30-80 cm o łącznej długości ok. 93 km i zbiorników retencyjnych – 6 szt. o łącznej poj. 95.690m³ oraz przebudowa istniejących kanałów deszczowych na łącznej długości ok. 24 km.

Obecnie szereg kanałów deszczowych posiada wyloty do rowów. Większość rowów będzie stanowiła element systemu kanalizacyjnego miasta po ich przebudowie, przekierowaniu i zarurowaniu. Aktualizacja programu ogólnego kanalizacji deszczowej miasta Ostrowa Wielkopolskiego przewiduje funkcjonowanie na terenie miasta 9 zbiorników retencyjnych o łącznej pojemności 124.210 m³. Budowa zbiorników retencyjnych sieciowych pozwoli zmniejszyć przekroje kolektorów poniżej zbiornika.

Pojemność istniejących zbiorników retencyjnych stanowi 23% pojemności planowanych zbiorników. Problem odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego jest ściśle powiązany ze zbyt małym odbiornikiem jakim jest rzeka Ołobok. Obecnie przepustowość rzeki jest na tyle mała, że przy nawalnych deszczach odbiornik nie jest w stanie przyjąć dopływającej do niego ilości ścieków opadowych. Powoduje to podtapianie niektórych terenów miasta i uniemożliwia uzyskanie warunków na wprowadzanie dodatkowych ilości ścieków. Realizowana i projektowana przez zarządcę Ołoboku WZMiUW w Poznaniu odbudowa rzeki Ołobok pozwoli zwiększyć jej przepustowość.

1.13.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Liczba odbiorców energii elektrycznej niskiego napięcia w Ostrowie Wielkopolskim wzrosła w ciągu ostatnich 10 lat o 2% (z 25445 w 2000 r. do 25868 w 2010 r.). Stale wzrasta również średnie zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca (w 2005 r. wynosiło 631 kWh, a w 2010 r. już 684 kWh). Wskazuje to na potrzebę rozwoju infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną.

Na terenie Gminy Ostrów Wielkopolski, w pobliżu wschodniej granicy Ostrowa Wielkopolskiego zlokalizowana jest stacja transformatorowo-rozdzielcza 400kV/110kV, z której liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV energia elektryczna prowadzona jest do dwóch stacji transformatorowo-rozdzielczych 110kV/15kV (GPZ Ostrów Południe i GPZ Ostrów Północ). Stamtąd liniami średniego napięcia (napowietrznymi lub kablowymi) zaopatrywane są tereny zabudowane. Przebieg linii napowietrznych wysokiego i średniego ciśnienia przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania".

Według danych Energa-Operator S. A. Oddział w Kaliszu w związku z rozwojem przestrzennym miasta konieczna jest budowa kolejnej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110kV/15kV (Ostrów Zachód), której lokalizację w porozumieniu z przedstawicielami samorządu ustalono w rejonie ul. Osiedlowej. Energa-Operator S. A. planuje również budowę jednego odcinka dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV, przebudowę niektórych linii wysokiego napięcia 110kV oraz budowę linii kablowych średniego napięcia 15kV. Inwestycje te uwzględniono w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania".

1.13.5. Zaopatrzenie w gaz

Przez Ostrów Wielkopolski przechodzi dwutorowy gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia (DN 500 i DN 400) z trzema odgałęzieniami: dwoma (DN 200 i DN 100) do stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Sadowej i jednym (DN 150) do stacji gazowej przy ul. Grunwaldzkiej (zlokalizowanej na terenie "Elektrociepłowni Ostrów"). Zarządzają nimi Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S. A. oraz Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S. A. Oddział w Poznaniu. Planowana jest budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia (DN700) Gustorzyn-Odolanów.

Rozdzielcza sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia w poszczególnych zespołach zabudowy należy do Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Ze stacji redukcyjno-pomiarowych gaz przesyłany jest do odbiorców za pośrednictwem sieci średniego ciśnienia oraz sieci niskoprężnej poprzez siedem stacji redukcyjno-pomiarowych drugiego stopnia zlokalizowanych przy: ul. Partyzanckiej o przepustowości 3200 m³/h, ul. Chłapowskiego o przepustowości 1500 m³/h, ul. Limanowskiego o przepustowości 630 m³/h, ul. Strzelecka o przepustowości 630 m³/h, ul. Przeskok o przepustowości 630 m³/h, ul. Niska o przepustowości 600 m³/h, ul. Prof. Kaliny o przepustowości 600 m³/h. Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. planuje rozbudowę sieci gazowej na terenie miasta o nowe odcinki gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

1.13.6. Zaopatrzenie w ciepło

Ostrowski Zakład Ciepłowniczy Spółka Akcyjna zaopatruje około 40% budynków w mieście, co daje blisko 36 tysięcy mieszkańców. System ciepłowniczy Ostrowa Wielkopolskiego zaspokaja potrzeby odbiorców w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Z uwagi na charakter zabudowy w Ostrowie Wielkopolskim (dominacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) Zakład Ciepłowniczy przesyła energię cieplną głównie do rejonów zabudowy wielorodzinnej i do obszarów usługowych (administracja, oświata, ochrona zdrowia, handel). Miejski system ciepłowniczy zasilany jest przez elektrociepłownię wysokotemperaturową (przy ul. Grunwaldzkiej) oraz przez oddaną do użytku w grudniu 2011 roku ciepłownię gazową (na terenie dawnej Fabryki "Wagon") za pośrednictwem magistrali ciepłowniczych, rurociągów rozdzielczych i węzłów ciepłowniczych.

1.13.7. Gospodarka odpadami

Zbiórką odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowaniem na terenie miasta zajmuje się Zakład Oczyszczania i Gospodarki Odpadami „MZO” S.A. Zakład ten prowadzi zbiórkę odpadów stałych, zbiórkę odpadów segregowanych, sprzętu elektrycznego i elektronicznego, prowadzi składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ulicy Staroprzygodzkiej, eksploatuje kopalnię kruszywa, prowadzi usługi w zakresie oczyszczania dróg i innych terenów publicznych, prowadzi zbiórkę i transport odpadów medycznych.

Obecnie w Ostrowie Wielkopolskim nie istnieją stacje przeładunkowe. W 2004 r. uruchomiono linię do segregacji odpadów surowcowych. W lipcu 2011 sortownię przeniesiono z ul. Wiejskiej do nowo wybudowanego obiektu przy ul. Staroprzygodzkiej. Usuwane odpady komunalne składowane są na składowisku odpadów w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Staroprzygodzkiej, którego właścicielem jest ZOiGO „MZO” S. A. Teren składowiska jest ogrodzony i izolowany zielenią ochronną.

Składowisko odpadów w Ostrowie Wielkopolskim jest składowiskiem podziemnym, powstałym na terenie po wyrobiskach piasku. Po zakończeniu obecnie eksploatowanego składowiska przewiduje się przeprowadzenie prac rekultywacyjnych.

Wytwarzanie odpadów i ich skład morfologiczny jest związany ze stopniem rozwoju gospodarczego regionu, z poziomem życia ludności, ze stylem życia, ze strukturą zabudowy, a także z infrastrukturą komunalną i usługową na danym terenie.

1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Głównym zadaniem służącym realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie Ostrowa Wielkopolskiego jest budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej S11, prowadzona przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Etap I, obejmujący północny odcinek obwodnicy zakończono w 2009 r., a Etap II, obejmujący odcinek południowy jest w trakcie realizacji. Przebieg drogi pokazano w części graficznej Zmiany studium "Uwarunkowania".

Rozdział 2: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów, wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, tereny wyłączone spod zabudowy

2.1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Ukształtowana historycznie i ugruntowana przez poprzednią wersję Studium struktura funkcjonalno-przestrzenna Ostrowa Wielkopolskiego nie wymaga zasadniczych zmian. Konieczne są jedynie pewne korekty i uzupełnienia wynikające z nowych uwarunkowań gospodarczych i prawnych, które zaistniały w ostatnich latach. Wyróżnić tu można 4 grupy niezbędnych zmian w przeznaczeniu terenu wprowadzanych przez tą Zmianę studium.

a) Komunikacja. Realizacja obwodnicy Ostrowa Wielkopolskiego w ciągu drogi krajowej S11 spowoduje zmiany w przebiegu dróg krajowych na terenie miasta, co pociąga za sobą konieczność optymalizacji dotychczasowej sieci ulic. Usprawnieniu systemu parkowania w obszarach centralnych służyć będą nowe parkingi strategiczne.

b) Zabudowa mieszkaniowa. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców o różnym stopniu zamożności tworzy się zróżnicowaną ofertę terenów mieszkaniowych. Główna zmiana względem poprzedniej wersji Studium polega na dopuszczeniu większej wysokości zabudowy wielorodzinnej.

c) Usługi i aktywność gospodarcza. Potrzeba zróżnicowania oferty dotyczy również terenów usługowych i terenów aktywności gospodarczej (zgodnie z definicjami podanymi w punkcie 2.1.2.). Zmiana studium uelastycznia zapisy dla poszczególnych terenów, tak aby możliwe było ich zagospodarowanie na różne cele. Wprowadza się również nowe obszary aktywności gospodarczej na terenach rolnych w rejonie skrzyżowania drogi krajowej S11 z drogą krajową nr 25 oraz przy północnej granicy miasta.

d) Wielofunkcyjność. W celu przełamania monofunkcyjności niektórych obszarów miasta dąży się do tworzenia wielofunkcyjnych struktur przestrzennych, które ułatwiają codzienne funkcjonowanie poszczególnych zespołów urbanistycznych. Szczególnie ważna jest w tym względzie organizacja lokalnych centrów usługowych, które powinny charakteryzować się wysoką jakością przestrzeni pieszych (place, ulice) i jednocześnie zapewnią odpowiednie tereny pod inwestycje publiczne.

W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" przedstawiono ogólny schemat projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

2.1.2. Zasady ogólne

W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" wyznaczono tereny o określonym przeznaczeniu. Każdy teren wydzielony jest liniami rozgraniczającymi i posiada symbol przeznaczenia terenu. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korektę (przesunięcie) linii rozgraniczających przedstawionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego", jednak nie więcej niż o 50 m.

Określone dominujące przeznaczenie terenu musi zajmować co najmniej 60% powierzchni danego terenu, pozostałe 40% można przeznaczyć na przeznaczenie uzupełniające. Jeśli dla danego terenu podano więcej niż jedno przeznaczenie, wymienione przeznaczenia można realizować zamiennie lub łącznie w dowolnych proporcjach (dotyczy to zarówno przeznaczenia dominującego, jak i przeznaczenia uzupełniającego).

Przez aktywność gospodarczą rozumie się handel hurtowy, stacje paliw, produkcję, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

Przez usługi rozumie się działalności usługowe inne niż zawarte w definicji aktywności gospodarczej.

Dopuszczalne poziomy hałasu i minimalną liczbę miejsc parkingowych, jaka obowiązuje w poszczególnych przeznaczeniach terenu należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów zawarto w rozdziale "Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej". W sąsiedztwie ulic ekspresowych, ulic głównych ruchu przyspieszonego oraz ulic zbiorczych obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w rozdziale "Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej".

W rejonie występowania strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszarów zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, stref ochrony archeologicznej oraz obiektów znajdujących się w rejestrze lub innych obiektów o wysokich walorach obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w rozdziale "Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków".

W rejonie występowania stref ochronnych ujęć wody, obszarów górniczych, zlikwidowanych odwiertów, pomników przyrody i stref wokół cmentarzy obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w rozdziale "Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów".

W rejonie występowania obszarów możliwego zagrożenia powodziowego obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w rozdziale "Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi".

W rejonie występowania linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w rozdziale "Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej".

Ustala się obowiązek zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n. p. t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Budowa, rozbudowa i przebudowa elementów infrastruktury technicznej w granicach opisanych niżej terenów musi być realizowana w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowe warunki realizacji infrastruktury technicznej można określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1.3. Zasady szczegółowe

Poniżej przedstawiono przeznaczenie terenów pod zabudowę i terenów zielonych wyznaczonych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego". Przeznaczenie terenów komunikacji i infrastruktury technicznej opisano w rozdziale "Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej".

MS - zabudowa śródmiejska

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w szczególnych wypadkach dopuszcza się handel detaliczny powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży, jednak wyłącznie w formie pasaży i galerii handlowych w budynkach co najmniej dwukondygnacyjnych; warunki lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej preferuje się formę przyuliczną (zabudowa ciągła, tworząca zwarte pierzeje ulic);
- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko) o charakterze centrotwórczym (handel, gastronomia, finanse, nauka i szkolnictwo wyższe, edukacja, biura, ochrona zdrowia, administracja, kultura, sztuka);
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- nowa i modernizowana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, nawiązującymi do otaczającej zabudowy historycznej;
- budynki administracji powinny mieć prestiżowy charakter;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej musi zawierać się w przedziale od 9 do 25 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- w szczególnych wypadkach (dominanty architektoniczne) dopuszcza się wysokość nowej i modernizowanej zabudowy większą niż 25 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, cieki i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiągowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie może przekraczać 35 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, cieki i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej preferuje się formę przyuliczną (zabudowa ciągła, tworząca zwarte pierzeje ulic);
- zakazuje się wznoszenia nowych budynków gospodarczych;
- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiągowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej musi zawierać się w przedziale od 9 do 35 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 35 m nad poziomem terenu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, cieki i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiągowego raportu oddziaływania na środowisko);
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami będącej uzupełniającym przeznaczeniem terenu preferuje się formę willową (zabudowa wolnostojąca na dużych działkach) lub formę przyuliczną (zabudowa ciągła, tworząca zwarte pierzeje ulic), wyklucza się zabudowę blokową;

- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie może przekraczać 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 30% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, obsługa turystyki, aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej;
- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w zakresie aktywności gospodarczej preferuje się nieuciążliwą aktywność gospodarczą (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może przekraczać 15 m nad poziomem terenu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej i zabudowy aktywności gospodarczej nie może przekraczać 14 m nad poziomem terenu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 30% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa aktywności gospodarczej z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

MN/US - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi sportu i rekreacji

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko);
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami będącej uzupełniającym przeznaczeniem terenu preferuje się formę willową (zabudowa wolnostojąca na dużych działkach) lub formę przyuliczną (zabudowa ciągła, tworząca zwarte pierzeje ulic), wyklucza się zabudowę blokową;

- w zakresie aktywności gospodarczej preferuje się nieuciążliwą aktywność gospodarczą (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obligatoryjnego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zabudowy aktywności gospodarczej nie może przekraczać 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 40% powierzchni całego terenu i 30% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa aktywności gospodarczej z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

P/U - aktywność gospodarcza i usługi

a) Dominujące przeznaczenie terenu: aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzonej (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządców terenu, obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- jako przeznaczenie dominujące preferuje się aktywność gospodarczą;
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa terenu z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

U/P - usługi i aktywność gospodarcza

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń urządzonej (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządców terenu, obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- jako przeznaczenie dominujące preferuje się usługi;
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- należy zachować istniejące wody powierzchniowe, w tym zwłaszcza miejsca występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa terenu z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

U/P/UC - usługi, aktywność gospodarcza i handel powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi (w tym handel detaliczny powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży), aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa terenu z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

U/P/KS - usługi, aktywność gospodarcza i obsługa transportu

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zorganizowana działalność inwestycyjna w zakresie obsługi transportu (centrum logistyczne i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), gospodarowanie odpadami, zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- preferuje się przeznaczenia terenu związane z obsługą transportu
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa terenu z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 20 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

U/UC - usługi i handel powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi (w tym handel detaliczny powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), obsługa turystyki, usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko) oraz zespoły handlowo-usługowe;
- preferuje się realizację usług i handlu detalicznego w formie pasaży, galerii handlowych;
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy może przekraczać 35 m nad poziomem terenu;

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

UH/UC - targowiska i handel powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży

a) Dominujące przeznaczenie terenu: targowisko, usługi (w tym handel detaliczny powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- realizację targowisk dopuszcza się wyłącznie w formie wiat, hal lub jednokondygnacyjnych pawilonów handlowych i usługowych z wydzielonymi stoiskami;
- realizację usług handlu detalicznego powyżej 2000 m² dopuszcza się wyłącznie w formie hal targowych, pasaży lub galerii handlowych;
- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko); w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację usług uciążliwych, a warunki ich lokalizacji należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

UH/UC/UP - targowiska, handel powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży i usługi publiczne

a) Dominujące przeznaczenie terenu: targowisko, usługi (w tym handel detaliczny powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży), usługi pełniące funkcje publiczne, realizowane przez podmioty administracji państwowej i samorządowej, przez organizacje pozarządowe oraz przez podmioty komercyjne (żłobki, przedszkola, szkoły, szkoły wyższe, wychowanie dzieci i młodzieży, opieka nad osobami starszymi, pomoc społeczna, kultura, obiekty sakralne, sztuka, ochrona zdrowia, administracja, bezpieczeństwo publiczne, sądownictwo, dworce i tym podobne przeznaczenia terenu), usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna), zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna) z usługami, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- realizację targowisk dopuszcza się wyłącznie w formie wiat, hal lub jednokondygnacyjnych pawilonów handlowych i usługowych z wydzielonymi stoiskami;
- realizację usług handlu detalicznego powyżej 2000 m² dopuszcza się wyłącznie w formie hal targowych, pasaży lub galerii handlowych;
- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko); w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację usług uciążliwych, a warunki ich lokalizacji należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami będącej uzupełniającym przeznaczeniem terenu preferuje się formę willową (zabudowa wolnostojąca na dużych działkach) lub formę przyuliczną (zabudowa ciągła, tworząca zwarte pierzeje ulic), wyklucza się zabudowę blokową;
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

U - usługi

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: aktywność gospodarcza (handel hurtowy, stacje paliw, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny, składy, bazy i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), obsługa turystyki, usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko) oraz zespoły handlowo-usługowe;
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy może przekraczać 35 m nad poziomem terenu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku sąsiedztwa terenu z zabudową mieszkaniową postuluje się utworzenie w granicach terenu pasa zieleni urządzonej o szerokości co najmniej 5 m wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową.

UP - usługi publiczne

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi pełniące funkcje publiczne, realizowane przez podmioty administracji państwowej i samorządowej, przez organizacje pozarządowe oraz przez podmioty komercyjne (żłobki, przedszkola, szkoły, szkoły wyższe, wychowanie dzieci i młodzieży, opieka nad osobami starszymi, pomoc społeczna, kultura, obiekty sakralne, sztuka, ochrona zdrowia, administracja, bezpieczeństwo publiczne, sądownictwo, dworce i tym podobne przeznaczenia terenu), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, obsługa turystyki, usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- obowiązuje bezwzględne dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- w szczególnych wypadkach (dominanty architektoniczne) dopuszcza się wysokość nowej i modernizowanej zabudowy większą niż 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

UZ - usługi zdrowia

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi ochrony zdrowia (szpitale, przychodnie, poradnie medyczne, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji

lecniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia oraz inne tym podobne przeznaczenia terenu), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi drobne związane z funkcjonowaniem dominującego przeznaczenia terenu, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje bezwzględne dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej musi zawierać się w przedziale od 3 do 15 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

UW/US - usługi wypoczynku, sportu i rekreacji

a) Dominujące przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, usługi sportu (terenowe i kubaturowe), ciek i zbiorniki wodne, zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), place zabaw.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi drobne związane z funkcjonowaniem dominującego przeznaczenia terenu (gastronomia, administracja), ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej musi zawierać się w przedziale od 3 do 15 m nad poziomem terenu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 50% powierzchni całego terenu i 40% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

US - usługi sportu i rekreacji

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, usługi drobne związane z funkcjonowaniem dominującego przeznaczenia terenu (handel, gastronomia, administracja), ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, ciek i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko);
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej musi zawierać się w przedziale od 3 do 15 m nad poziomem terenu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 40% powierzchni całego terenu i 30% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

US/U/UC - usługi sportu i rekreacji, usług i handlu powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży

a) Dominujące przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), usługi (w tym handel detaliczny powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: obsługa turystyki, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, garaże, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, cieki i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w zakresie usług preferuje się usługi nieuciążliwe (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obligatoryjnego raportu oddziaływania na środowisko) oraz zespoły handlowo-usługowe;
- preferuje się realizację usług i handlu detalicznego w formie pasaży, galerii handlowych;
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy może przekraczać 35 m nad poziomem terenu;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 40% powierzchni całego terenu i 30% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

ZP - zieleń urządzona

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), place zabaw, cieki i zbiorniki wodne.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji (wyłącznie terenowe, nie kubaturowe), usługi handlu i gastronomii, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- usługi handlu i gastronomii dopuszcza się jedynie okresowo, w formie zabudowy tymczasowej;
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całego terenu i 50% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

ZC - cmentarze

a) Dominujące przeznaczenie terenu: cmentarze (czynne i nieczynne), zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi sakralne, usługi administracji, usługi kultury, usługi drobne związane z funkcjonowaniem dominującego przeznaczenia terenu (handel, rzemiosło), ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wokół cmentarzy ustala się strefy, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w rozdziale "Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów";
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 50% powierzchni całego terenu i 40% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

ZD - ogrody działkowe

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ogrody działkowe, zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), cieki i zbiorniki wodne.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji (terenowe i kubaturowe), usługi drobne związane z funkcjonowaniem dominującego przeznaczenia terenu (administracja, handel, gastronomia), place zabaw, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- usługi handlu i gastronomii dopuszcza się jedynie okresowo, w formie zabudowy tymczasowej;
- w granicach poszczególnych terenów obowiązują rozwiązania komunikacyjne zapewniające pierwszeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całego terenu i 50% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

ZL - lasy

a) Dominujące przeznaczenie terenu: lasy, cieki i zbiorniki wodne.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia służące gospodarce leśnej, zieleń urządzone (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), usługi sportu i rekreacji (wyłącznie terenowe, nie kubaturowe), ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi terenowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- ustala się zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 95% powierzchni całego terenu i 50% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WS - wody powierzchniowe śródlądowe

a) Dominujące przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały, zbiorniki retencyjne i osadniki).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: drogi gospodarcze, ciągi piesze, ciągi rowerowe, lasy, tereny rolne, nieużytki, obiekty związane z prowadzeniem gospodarki wodnej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- ustala się zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarki wodnej;
- w przypadku wód publicznych należy pozostawić swobodny dostęp do wody dla powszechnego korzystania z wód i wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 95% powierzchni całego terenu i 50% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

LCU - lokalne centra usługowe

W obszarach zabudowy mieszkaniowej ustala się orientacyjną lokalizację lokalnych centrów usługowych. Dla lokalnych centrów usługowych obowiązują następujące ustalenia:

a) Dominujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna lub jednorodzinna) z usługami, usługi (w tym handel detaliczny do 2000 m² powierzchni sprzedaży), zieleń urządzone (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa zgodna z dominującym przeznaczeniem terenu w sąsiedztwie lokalnego centrum usługowego, ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, parkingi, dworce, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, place zabaw, cieki i zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się zmianę lokalizacji lokalnego centrum usługowego, jednak nie dalej niż o 500m względem lokalizacji wskazanej w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego";
- obowiązuje stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni dla ruchu pieszego w formie placu lub szerokiego ciągu pieszego z dostępem do usług i zieleni urządzonej;
- zaleca się stosowanie rozwiązań komunikacyjnych sprzyjających ruchowi pieszemu i rowerowemu;
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej preferuje się formę przyuliczną (zabudowa ciągła, tworząca zwarte pierzeje ulic);
- w zakresie usług preferuje się nieuciążliwe usługi publiczne (przez co rozumie się przedsięwzięcia nie wymagające sporządzenia obowiązkowego raportu oddziaływania na środowisko, takie jak edukacja, opieka nad dziećmi, usługi ochrony zdrowia, opieka społeczna, kultura, administracja);

- wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej musi być dostosowana do wysokości obowiązującej w terenach otaczających lokalne centrum usługowe;
- w szczególnych wypadkach (dominanty architektoniczne) dopuszcza się wysokość większą niż obowiązująca w terenach otaczających lokalne centrum usługowe;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.1.4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, w tym uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w odniesieniu do zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094

Zmiany w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, wprowadzone zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094 polegają na wyznaczeniu dla tych obszarów nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, określonych odpowiednio jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (oznaczenie symbolem „MN”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „tereny usług sportu i rekreacji” (oznaczenie symbolem „US”) - dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” (oznaczenie symbolem „MW”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „tereny usług i aktywności gospodarczej” (oznaczenie symbolem „UP”) - dla działki nr geod. 1/7, obręb 0094.

Nowo wyznaczony kierunek na działce nr geod. 1 zwiększa areał terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ponad 5,8 ha, wyznaczając ich nową enklawę w rejonie ulic Nowa Krępa i Wodociągi Miejskie.

Nowo wyznaczony kierunek na działce nr geod. 1/7 zwiększa areał terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o ponad 2 ha, stanowiąc kontynuację już istniejących terenów o tej funkcji w rejonie ul. Komuny Paryskiej.

Do zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094, w zakresie objętym tą zmianą, zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Ostrów Wielkopolski, w tym także w odniesieniu do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów określonych w rozdziale 2.1.3 dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Zmiana Studium na terenie działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094 pozostaje bez wpływu na zapotrzebowanie na nową zabudowę, określone w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę” z uwagi na fakt, że działki te zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta Ostrowa Wielkopolskiego, uznanego w Bilansie w całości za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Przedmiotowy obszar nie podlega zatem ograniczeniom w wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych.

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

2.2.1. Ochrona środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody

W celu zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonowania środowiska miejskiego konieczne jest stworzenie spójnego systemu przyrodniczego. Najważniejszymi zasobami środowiska przyrodniczego w Ostrowie Wielkopolskim są tereny zielone (lasy, parki, cmentarze, ogródki przydomowe), wody podziemne, wody powierzchniowe oraz pomniki przyrody. Aby mogły one spełniać swoją rolę przyrodniczą, konieczne jest również przeciwdziałanie różnorodnym zagrożeniom środowiska.

a) System przyrodniczy. Aby zapewnić trwale współistnienie środowiska przyrodniczego i zurbanizowanego, konieczne jest utrzymanie odpowiedniego udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni miasta. Tereny biologicznie czynne muszą przyjmować formę korytarzy zieleni penetrujących miasto. Trzonem systemu przyrodniczego w Ostrowie Wielkopolskim jest korytarz o przebiegu równoleżnikowym, wiodący wzdłuż rzeki Ołobok, gdzie dominować ma zieleń leśna, zieleń parkowa i wody powierzchniowe (w tym zbiornik Piaski-Szczygliczka). Jego uzupełnieniem będą dwa kliny terenów z dużym udziałem zieleni: pierwszy - biegnący od ogrodów działkowych na południu miasta poprzez projektowany Park 600-lecia Ostrowa, las Kozi Borek, tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności aż do dużego kompleksu leśnego na północnym wschodzie, drugi - zaczynający się w Szpitalu Miejskim i prowadzących przez cmentarz, tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności aż do rzeki Ołobok. Oprócz układów pasmowych w Ostrowie

Wielkopolskim występują również obszary zieleni o zasięgu lokalnym, w tym Park 3 Maja, Park Miejski, Park Północny i ogrody działkowe. Szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wchodzących w skład korytarzy przyrodniczych opisano w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy".

b) Wody podziemne. Północna część miasta Ostrów Wielkopolski znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 310 "Dolina Kopalna Rzeki Ołobok". Dla zbiornika tego nie określono dotychczas szczegółowych zasad ochrony. Jeśli zasady takie zostaną określone, należy je uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

c) Wody powierzchniowe. W celu ochrony wód powierzchniowych należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. W tym celu konieczne jest kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami. Szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów oraz zasady prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zamieszczono w odpowiednich podrozdziałach Zmiany studium.

d) Rowy. Przed wlotem wód opadowych i roztopowych z kanalizacji deszczowej do wód otwartych należy zbudować separatory zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

e) Ujęcia wód. Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego znajduje się fragment strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Ostrowa Wielkopolskiego. W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" pokazano przebieg granicy terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej tego ujęcia. Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują następujące ustalenia:

- teren ochrony bezpośredniej winien być trwale ogrodzony oraz oznakowany tablicami zawierającymi informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych;
- zabrania się użytkowania gruntów w celach niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- w przypadku budowy nowych dróg oraz modernizacji dróg istniejących w terenie ochrony bezpośredniej obowiązuje wyposażenie ich w rozwiązania techniczne służące do podczyszczania całości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z pasów drogowych (zakres i rodzaj tych rozwiązań należy uzgodnić z zarządcą ujęcia wody).

Na terenie ochrony pośredniej obowiązują następujące ustalenia:

- granice terenu ochrony pośredniej należy oznaczyć przez rozmieszczenie w punktach przecięcia się granic ze szlakami komunikacyjnymi i w innych charakterystycznych punktach terenu, tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy;
- zakazuje się lokalizowania nowych ujęć wody w utworach czwartorzędowych, z wyjątkiem wierceń studziennych dla ujęć komunalnych;
- zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi oraz wykonywania dołów chłonnych i szybków w celu gromadzenia w nich odpadów i wylewania do nich nieczystości;
- zakazuje się lokalizowania wysypisk śmieci i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
- zakazuje się składowania i stosowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg;
- zakazuje się lokalizowania składowisk środków chemicznej ochrony roślin;
- zakazuje się urządzania przyrz. kiszonkowych;
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i na które wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć polegających na modernizacji istniejącej drogi krajowej Nr 25, oraz budowie obwodnicy miasta Ostrowa Wielkopolskiego w ciągu drogi S11;
- zakazuje się lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;
- zakazuje się lokalizowania stacji paliw płynnych;
- zakazuje się lokalizowania myjni pojazdów mechanicznych za wyjątkiem obiektów odprowadzających ścieki do zbiorczej kanalizacji;
- zakazuje się lokalizowania cmentarzy i kwater grzebania zwierząt;
- zakazuje się budowy dróg publicznych za wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków oraz dróg lokalnych;
- zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych bez oczyszczenia;
- zakazuje się rolniczego stosowania nawozów naturalnych i sztucznych powyżej dawek określonych na podstawie bilansu nawożenia wykonanego przez Stację Chemiczno-Rolniczą na zlecenie właściciela ujęcia;
- dopuszcza się stosowanie środków ochrony roślin zgodnie z wykazem środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu i stosowania, ogłaszanym corocznie przez Ministra właściwego do spraw rolnictwa w Monitorze Polskim;
- dopuszcza się wykonywanie prac regulacyjnych rzeki Ołobok na wysokości ujęcia komunalnego, tj. od 14 do 20 km biegu rzeki wyłącznie przy zachowaniu następujących warunków: zachowanie

rzędnych dna Ołoboku na kilometrze 14: 118,5 m n. p. m. i na kilometrze 20: 122,5 m n. p. m. (rzędne na odcinku pomiędzy 14 a 20 kilometrem wynikać będą z interpolacji), zachowanie szerokości dna rzeki nie przekraczającego 5,5 m;

- obowiązuje bieżące wywożenie usuwanego osadu brzegowego i dennego oraz jego utylizacja lub składowanie na wysypisku odpadów komunalnych;
- w przypadku budowy nowych dróg oraz modernizacji dróg istniejących w terenie ochrony pośredniej obowiązuje wyposażenie ich w rozwiązania techniczne służące do podczyszczania całości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z pasów drogowych (zakres i rodzaj tych rozwiązań należy uzgodnić z zarządcą ujęcia wody).

f) Złoże gazu. W południowej części miasta leży część złoża gazu ziemnego "Wysocko", dla którego utworzono obszar i teren górniczy "Wysocko Małe". Na terenie miasta istnieją również dwa zlikwidowane odwierty ("Wysocko Małe - 4" i "Topola - 2"). W strefie 10 m od zlikwidowanych odwiertów zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych. Orientacyjną lokalizację zlikwidowanych odwiertów przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

g) Pomniki przyrody. Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego znajduje się 12 pomników przyrody ożywionej. Ich spis zamieszczono w rozdziale "Uwarunkowania". Pomniki przyrody objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Orientacyjną lokalizację pomników przyrody przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

h) Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska. Jako nadrzędną zasadę ochrony środowiska na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego przyjmuje się, że oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, dla którego inwestor posiada tytuł prawny. Jednocześnie, dla obiektów powodujących negatywne oddziaływanie poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (komunikacja, infrastruktura techniczna), zachodzi potrzeba wprowadzenia dodatkowych wymogów w gospodarowaniu przestrzenią. Dlatego też w rozdziale 2.4. "Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej" podano orientacyjny zasięg ograniczeń w użytkowaniu terenów w sąsiedztwie dróg, kolei, gazociągów i urządzeń elektroenergetycznych.

2.2.2. Ochrona krajobrazu kulturowego

Podtrzymywanie i kształtowanie tożsamości lokalnej mieszkańców Ostrowa Wielkopolskiego wymaga poszanowania charakterystycznych miejsc i szczególnych przestrzeni w mieście. W tym celu niektóre obiekty obejmuje się ochroną prawną, tak aby zachować ich znaczenie w krajobrazie miasta. Wykaz stref ochrony konserwatorskiej, obiektów ujętych w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków oraz szczegółowe zasady ich ochrony zamieszczono w rozdziale "Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków".

2.2.3. Strefa wokół cmentarzy

Wokół cmentarzy wyznacza się strefę 150m, w której obowiązują przepisy odrębne (ograniczenia w lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, obiektów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia). Strefę tę można zmniejszyć do 50m na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2.2.4. Ochrona uzdrowisk

Na obszarze Ostrowa Wielkopolskiego nie występują uzdrowiska ani strefy ochronne uzdrowisk.

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

2.3.1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego wyznaczono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą zespół historycznej zabudowy śródmiejskiej i warstwy archeologiczne. Strefę ujęto w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego". W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakaz uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych;
- b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym: rozplanowania: ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, zieleni, a także form i gabarytów budynków oraz wystroju elewacji;

- c) nakaz konserwacji i utrzymania w dobrym stanie technicznym zachowanych elementów układu przestrzennego;
 - d) dopuszcza się rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenów oraz obiektów pod warunkiem, że nie będzie ono kolidować z ich historycznym charakterem;
 - e) nakaz podtrzymania historycznie utrwalonych funkcji obiektów i terenów oraz dostosowanie współczesnego przeznaczenia do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych elementów;
 - f) zakaz lokalizacji nowych naziemnych lub napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
- Ponadto dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej opracowano gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Ostrów Wielkopolski, który określa działania i projekty służące rewitalizacji i rewitalizacji zabytkowej tkanki w historycznym centrum miasta (w tym turystyczno-dydaktyczny szlak 600-lecia Ostrowa Wielkopolskiego prowadzący wzdłuż ul. Raszkowskiej od Starej Przepompowni do Rynku) oraz wskazuje instrumenty ich realizacji.

2.3.2. Zabudowa o wysokich walorach historycznych

Osiedle Robotnicze zlokalizowane między ul. Waryńskiego, ul. Dalbora, ul. Paderewskiego i ul. Piłsudskiego stanowi zespół zabudowy o wysokich walorach historycznych, który należy objąć ochroną. Ochrona ta powinna polegać na przestrzeganiu następujących ustaleń:

- a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym: rozplanowania: ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, zieleni, a także form i gabarytów budynków oraz wystroju elewacji;
- b) nakaz konserwacji i utrzymania w dobrym stanie technicznym zachowanych elementów układu przestrzennego;
- c) dopuszcza się rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenów oraz obiektów pod warunkiem, że nie będzie ono kolidować z ich historycznym charakterem;
- d) zakaz lokalizacji nowych naziemnych lub napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

2.3.3. Strefa ochrony archeologicznej

Kilka obszarów w Ostrowie Wielkopolskim podlega ochronie archeologicznej - ich orientacyjny zasięg pokazano w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego". Dokładny zasięg stref ochrony konserwatorskiej należy określić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W granicach strefy ochrony archeologicznej ustala się obowiązek:

- a) poprzedzenia wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi;
- b) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego przy prowadzonych robotach ziemnych.

2.3.4. Rejestr zabytków

Obiekty ujęte w rejestrze zabytków wymieniono w rozdziale "Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej". Dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków - w tym również obiektów zlokalizowanych na terenie śródmieścia wpisanego w rejestr zabytków - obowiązują następujące ustalenia:

- a) prace remontowe, zmiany własności, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektów uzależnione są od decyzji właściwego konserwatora zabytków;
- b) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
- c) zachowanie formy oraz tradycyjnego pokrycia dachu; jeśli warunki techniczne nie pozwalają na zachowanie tradycyjnego pokrycia dachu, dopuszcza się stosowanie blachy lub papy termozgrzewalnej.

2.3.5. Gminna ewidencja zabytków

Gminna ewidencja zabytków podlega okresowej aktualizacji. Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków w styczniu 2010 r. wymieniono w załączniku do Zmiany studium. Obowiązują dla nich następujące ustalenia:

- a) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
- b) zachowanie formy i pokrycia dachu; w przypadku nieoryginalnego pokrycia, nowe pokrycie może być wykonane z dachówki ceramicznej lub z materiału przypominającego dachówkę ceramiczną.

2.3.6. Dobra kultury współczesnej

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej przedstawiono w podziale na komunikację samochodową, komunikację kolejową, zaopatrzenie w wodę, kanalizację

i oczyszczanie ścieków, gospodarkę odpadami, elektroenergetykę, gazownictwo i ciepłownictwo. Każde z wymienionych przeznaczeń terenu jest ujęte w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" jako tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i opisane symbolem przeznaczenia terenu. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korektę (przesunięcie) linii rozgraniczających przedstawionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego", jednak nie więcej niż o 50 m. Określone poniżej dominujące przeznaczenie terenu musi zajmować co najmniej 60% powierzchni danego terenu, pozostałe 40% można przeznaczyć na przeznaczenie uzupełniające. Jeśli dla danego terenu podano więcej niż jedno przeznaczenie, wymienione przeznaczenia można realizować zamiennie lub łącznie w dowolnych proporcjach (dotyczy to zarówno przeznaczenia dominującego, jak i przeznaczenia uzupełniającego).

2.4.1. Komunikacja samochodowa

W zakresie komunikacji samochodowej pierwszoplanowym celem jest optymalizacja układu ulic z uwzględnieniem nowych przebiegów dróg krajowych na terenie miasta (zgodnie ze stanem docelowym po zakończeniu budowy drogi krajowej S11 oraz po rozbudowie drogi krajowej nr 25). W niniejszej Zmianie studium ustalono docelowy kształt obwodnicy śródmiejskiej łączącej poszczególne dzielnice Ostrowa Wielkopolskiego oraz wprowadzono szereg ulic lokalnych obsługujących mniejsze fragmenty miasta. Jednocześnie zredukowano (względem poprzedniej wersji Studium) klasy niektórych dróg, tak aby możliwa była ich realizacja w nowych warunkach własnościowych i prawnych.

Drugim ważnym zadaniem jest organizacja parkingów strategicznych na obrzeżach śródmieścia, mających na celu redukcję liczby miejsc postojowych w historycznym centrum miasta i przywrócenie mu tradycyjnych funkcji publicznych (handlowych, kulturalnych, rekreacyjnych).

Szczegółowe rozwiązania dotyczące komunikacji samochodowej przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" oraz zawarto poniżej w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Zmiana studium określa tereny ulic ekspresowych, ulic głównych ruchu przyspieszonego, ulic głównych, ulic zbiorczych, ulic lokalnych, obsługi komunikacji samochodowej oraz parkingów strategicznych. Nie uwzględnia się natomiast ulic dojazdowych i wewnętrznych, ponieważ ich rozmieszczenie należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

KDS - ulice ekspresowe

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ulica ekspresowa.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: drogi serwisowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje ulica o przekroju dwujezdniowym, o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 40 m. W wyjątkowych wypadkach, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic, pod warunkiem, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- strefa negatywnego oddziaływania ulicy ekspresowej wynosi 180 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi; dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości ulicy pod warunkiem zastosowania środków technicznych (zabezpieczeń) zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym do poziomu określonego w przepisach odrębnych; ponadto na terenach sąsiadujących z ulicami ekspresowymi obowiązują przepisy szczególne w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony akustycznej; szczegółowe zasady użytkowania terenów sąsiadujących z ulicami ekspresowymi należy ustalić z zarządcą drogi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy ulicach ekspresowych możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg głównych ruchu przyspieszonego i głównych z włączeniem do dróg ekspresowych na istniejących skrzyżowaniach i węzłach; wyklucza się możliwość tworzenia nowych bezpośrednich włączeń;
- urządzenia niezwiązane z funkcjonowaniem drogi (w tym infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną, sieć wodociągową, sieć energetyczną, sieć gazową) należy sytuować poza pasem drogowym;
- droga krajowa S11 stanowi element infrastruktury transportowej znaczenia obronnego i powinna spełniać wymagania techniczno-obronne określone w przepisach odrębnych;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy drogi, jednak nie więcej niż o jedną klasę względem klasy ustalonej w Zmianie studium.

KDGP - ulice główne ruchu przyspieszonego

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ulica główna ruchu przyspieszonego.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: drogi serwisowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje ulica o przekroju jednojezdniowym lub dwujezdniowym, o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 40 m. W wyjątkowych wypadkach, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic, pod warunkiem, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- strefa negatywnego oddziaływania ulicy głównej ruchu przyspieszonego wynosi 70 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi; dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości ulicy pod warunkiem zastosowania środków technicznych (zabezpieczeń) zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym do poziomu określonego w przepisach odrębnych; ponadto na terenach sąsiadujących z ulicami głównymi ruchu przyspieszonego obowiązują przepisy szczególne w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony akustycznej; szczegółowe zasady użytkowania terenów sąsiadujących z ulicami głównymi ruchu przyspieszonego należy ustalić z zarządcą drogi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy ulicach głównych ruchu przyspieszonego możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg głównych, zbiorczych i lokalnych z włączeniem do dróg głównych ruchu przyspieszonego na istniejących skrzyżowaniach i węzłach; wyklucza się możliwość tworzenia nowych bezpośrednich włączeń;
- urządzenia niezwiązane z funkcjonowaniem drogi (w tym infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną, sieć wodociągową, sieć energetyczną, sieć gazową) należy sytuować poza pasem drogowym;
- droga krajowa nr 25 stanowi element infrastruktury transportowej znaczenia obronnego i powinna spełniać wymagania techniczno-obronne określone w przepisach odrębnych;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy drogi, jednak nie więcej niż o jedną klasę względem klasy ustalonej w Zmianie studium.

KDG - ulice główne

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ulica główna.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: drogi serwisowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje ulica o przekroju jednojezdniowym, o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 25 m; w wyjątkowych wypadkach, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic, pod warunkiem, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- strefa negatywnego oddziaływania ulicy głównej wynosi 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi; dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości ulicy pod warunkiem zastosowania środków technicznych (zabezpieczeń) zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym do poziomu określonego w przepisach odrębnych; ponadto na terenach sąsiadujących z ulicami głównymi obowiązują przepisy szczególne w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony akustycznej; szczegółowe zasady użytkowania terenów sąsiadujących z ulicami głównymi należy ustalić z zarządcą drogi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy ulicach głównych możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do dróg głównych na istniejących skrzyżowaniach i węzłach; wyklucza się możliwość tworzenia nowych bezpośrednich włączeń;
- urządzenia niezwiązane z funkcjonowaniem drogi (w tym infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną, sieć wodociągową, sieć energetyczną, sieć gazową) należy sytuować poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi w pasie drogowym wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy drogi, jednak nie więcej niż o jedną klasę względem klasy ustalonej w Zmianie studium.

KDZ - ulice zbiorcze

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: drogi serwisowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje ulica o przekroju jednojezdniowym, o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 20 m; w wyjątkowych wypadkach, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic, pod warunkiem, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- obiekty budowlane przy ulicach zbiorczych należy lokalizować w odległości co najmniej 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenach zabudowanych i 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni w terenach niezabudowanych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż wyżej wymienione wyłącznie za zgodą zarządcy drogi; ponadto na terenach sąsiadujących z ulicami zbiorczymi obowiązują przepisy szczególne w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony akustycznej; szczególne zasady użytkowania terenów sąsiadujących z ulicami zbiorczymi należy ustalić z zarządcą drogi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy ulicach zbiorczych możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych z włączeniem do dróg zbiorczych na istniejących skrzyżowaniach i węzłach; tworzenie nowych zjazdów wymaga każdorazowo zgody zarządcy drogi;
- urządzenia niezwiązane z funkcjonowaniem drogi (w tym infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną, sieć wodociągową, sieć energetyczną, sieć gazową) należy sytuować poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi w pasie drogowym wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy drogi, jednak nie więcej niż o jedną klasę względem klasy ustalonej w Zmianie studium.

KDZO - ulice zbiorcze stanowiące obwodnicę śródmiejską

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: drogi serwisowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje ulica o przekroju jednojezdniowym, o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 20 m; w wyjątkowych wypadkach, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic, pod warunkiem, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- wzdłuż ulicy zbiorczej obowiązują ograniczenia w zabudowie, w tym przepisy szczególne w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony akustycznej; zakres ograniczeń w zabudowie należy ustalić z zarządcą drogi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy ulicach zbiorczych możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych z włączeniem do dróg zbiorczych na istniejących skrzyżowaniach i węzłach; tworzenie nowych zjazdów wymaga każdorazowo zgody zarządcy drogi.

KDL - ulice lokalne

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ulica lokalna.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: parkingi, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obowiązuje ulica o przekroju jednojezdniowym, o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 12 m, w wyjątkowych wypadkach, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic, pod warunkiem, że szerokość drogi w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- urządzenia niezwiązane z funkcjonowaniem drogi (w tym infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną, sieć wodociągową, sieć energetyczną, sieć gazową) należy sytuować poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi w pasie drogowym wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy drogi, jednak nie więcej niż o jedną klasę względem klasy ustalonej w Zmianie studium.

PS - parkingi strategiczne

W sąsiedztwie zabudowy śródmiejskiej ustala się orientacyjną lokalizację parkingów strategicznych, których zadaniem jest przejęcie części miejsc postojowych ze ścisłego centrum miasta. Dla parkingów strategicznych obowiązują następujące ustalenia:

a) Dominujące przeznaczenie terenu: parking.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń urządzone (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), ulice, ciągi piesze, ciągi rowerowe, przystanki komunikacji zbiorowej, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się rezygnację z realizacji parkingu strategicznego lub zmianę jego lokalizacji, jednak nie dalej niż o 500m względem lokalizacji wskazanej w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego";
- parkingi strategiczne mogą mieć formę parkingów terenowych (miejsca parkingowe urządzone na terenie), parkingów wielopoziomowych (budynki mające co najmniej dwie kondygnacje i mieszczące wyłącznie miejsca parkingowe) lub parkingów podziemnych;
- w przypadku parkingów wielopoziomowych ich wysokość musi być dostosowana do wysokości obowiązującej w terenach otaczających parking strategiczny;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 10% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.4.2. Komunikacja kolejowa

Zdecydowana większość terenów kolejowych na terenie Ostrowa Wielkopolskiego posiada status terenów zamkniętych, zatem nie są one objęte Zmianą studium. W celu zachowania czytelności układu komunikacji samochodowej, w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" skrzyżowania ulic z terenami kolejowymi (przejazdy kolejowe) oznaczono jako tereny dróg. Nie narusza to statusu terenów zamkniętych.

Jedynym kierunkiem rozwoju, jaki można wskazać w przypadku komunikacji kolejowej jest modernizacja linii kolejowej nr Żary – Leszno – Ostrów Wlkp – Kalisz – Łódź, objętej międzynarodową umową o przewozach transportem kombinowanym do prędkości 120 km/h. Modernizacja ta jest wyznaczona przez plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako priorytetowa inwestycja z zakresu transportu kolejowego.

Strefa negatywnego oddziaływania linii kolejowych na terenie Ostrowa Wielkopolskiego wynosi około 150 m. Dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie linii kolejowych należy w uzgodnieniu z zarządcą terenów kolejowych przewidzieć zastosowanie środków technicznych (zabezpieczeń) zmniejszających uciążliwości wywołane ruchem kolejowym do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Szczegółowe zasady użytkowania terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi należy ustalić z zarządcą terenów kolejowych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku zmiany statusu terenów zamkniętych na tereny otwarte dopuszcza się przeznaczenie ich na komunikację kolejową lub ustalenie dla nich innego przeznaczenia, nie kolidującego z przeznaczeniem terenów sąsiednich - wyłącznie poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.4.3. Infrastruktura techniczna: zaopatrzenie w wodę

Zasoby eksploatacyjne istniejących ujęć wody podziemnej i wydajność stacji uzdatniania wody są wystarczające dla pokrycia zapotrzebowania wody przez miasto Ostrów Wielkopolski. Teren związany z zaopatrzeniem w wodę oznaczono w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" i opisano poniżej. Sieć wodociągowa w Ostrowie Wielkopolskim wymaga modernizacji i rozbudowy. W granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, opisanych w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy", dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym ujęć wód, sieci wodociągowej i obiektów związanych z jej funkcjonowaniem.

Poniżej określono zasady zagospodarowania terenów związanych ściśle z zaopatrzeniem w wodę Ostrowa Wielkopolskiego, wyróżnionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

WW - tereny wodociągów

a) Dominujące przeznaczenie terenu: tereny zaopatrzenia w wodę (ujęcia wód, stacje uzdatniania wody, urządzenia związane z funkcjonowaniem sieci wodociągowej).

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń nieurzadzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całego terenu i 20% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WU - tereny ujęć wód

a) Dominujące przeznaczenie terenu: tereny ujęć wód.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń nieurzadzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 80% powierzchni całego terenu i 50% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.4.4. Infrastruktura techniczna: kanalizacja i oczyszczanie ścieków

Należy dążyć do likwidacji indywidualnych, bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych na rzecz zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki bytowe i przemysłowe do oczyszczalni ścieków w Rąbczynie. Na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, jako rozwiązanie tymczasowe stosuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), z których ścieki są systematycznie wywożone przez koncesjonowanych przewoźników do punktów zlewnych na przepompowni ścieków przy ul. Gdańskiej oraz na oczyszczalni ścieków w Rąbczynie.

W zakresie kanalizacji sanitarnej konieczna jest budowa kanałów sanitarnych w poszczególnych rejonach miasta (w rejonie osiedla Pruślin, ul. Danysza i Krakowskiej, ul. Radosnej i Szczęśliwej, nowopowstałych ulic w rejonie ul. Kamiennej, ul. Klasztornej, ul. Wiśniowej) oraz modernizacja istniejących kanałów ulicznych.

W zakresie kanalizacji deszczowej konieczne jest przykrycie i przekierowanie Strugi Ostrowskiej (budowa kolektora deszczowego w ul. Osadniczej i w ul. Torowej), budowa zbiorników retencyjnych przy ul. Torowej oraz budowa zbiorników retencyjnych i rozbudowa kanałów odprowadzających wody opadowe i roztopowe z poszczególnych rejonów miasta (z rejonu osiedla Pruślin, ul. Rejtana, ul. Zielnej, ul. Świerkowej, ul. Modrzewiowej, ul. Wrzosowej, ul. Mazurskiej, ul. Toruńskiej, ul. Pomorskiej, ul. Łęczyckiej, ul. Miodowej, ul. Rąbczyńskiej, ul. Dojazdowej, nowopowstałych ulic w rejonie ul. Danysza i ul. Krakowskiej, ul. Radosnej i ul. Szczęśliwej, ul. Kamiennej, ul. Klasztornej i ul. Wiśniowej, ul. Jasnej, ul. Orzechowej i ul. Łąkowej).

Dokładną lokalizację poszczególnych inwestycji w zakresie kanalizacji deszczowej i sanitarnej należy określić w opracowaniach branżowych, w uzgodnieniu z zarządcą sieci kanalizacyjnej. W granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, opisanych w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy", dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym sieci kanalizacyjnej, obiektów i urządzeń związanych z jej funkcjonowaniem.

K - kanalizacja

a) Dominujące przeznaczenie terenu: kanalizacja, przepompownie ścieków, oczyszczalnie ścieków.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń nieurzadzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.4.5. Infrastruktura techniczna: gospodarka odpadami

Po zakończeniu eksploatacji obecnego składowiska konieczne jest przeprowadzenie prac rekultywacyjnych (rekultywacji technicznej i rekultywacji biologicznej).

Poniżej przedstawiono szczegółowe ustalenia dotyczące terenów gospodarowania odpadami w Ostrowie Wielkopolskim, wyróżnionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

O - gospodarowanie odpadami

a) Dominujące przeznaczenie terenu: gospodarowanie odpadami, składowiska odpadów, sortownie odpadów, kompostownie, obiekty utylizacji (odzysku) odpadów i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleni urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleni nieurzadzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleni, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.4.6. Infrastruktura techniczna: elektroenergetyka

W celu zaspokojenia zapotrzebowania Ostrowa Wielkopolskiego na energię elektryczną konieczna jest budowa trzeciej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110kV/15kV (Ostrów Zachód). Lokalizację tej stacji przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

We wszystkich terenach wyznaczonych w Zmianie studium i opisanych w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy" dopuszcza się wznoszenie obiektów infrastruktury technicznej, w tym również prowadzenie nowych i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych oraz modernizację istniejących i lokalizację nowych stacji transformatorowych. Urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w otaczające zagospodarowanie, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. W przypadku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych na warunkach określonych przez operatora sieci.

Wzdłuż linii napowietrznych wysokiego napięcia 110kV relacji Ostrów - Kalisz Piwonice i Ostrów Południe - Ostrów Północ - Ostrów Południe - Krotoszyn ustala się wydzielenie pasa technicznego, którego zasięg (zazwyczaj około 20 m na stronę od osi linii) oraz sposób użytkowania (zazwyczaj zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz zieleni wysokiej) należy ustalić z zarządcą sieci przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej zamieszczono szczegółowe zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele elektroenergetyczne w Ostrowie Wielkopolskim, wyróżnionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

E - elektroenergetyka

a) Dominujące przeznaczenie terenu: urządzenia elektroenergetyczne, główne punkty zasilania, rozdzielnie sekcyjne, stacje transformatorowe, gospodarowanie odpadami, składowiska odpadów, sortownie odpadów, obiekty utylizacji odpadów i tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleni urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleni nieurzadzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- w przypadku zmiany zapotrzebowania na tereny elektroenergetyki dopuszcza się ustalenie dla nich innego przeznaczenia, nie kolidującego z przeznaczeniem terenów sąsiednich poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleni, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.4.7. Infrastruktura techniczna: gazownictwo

Przez Ostrów Wielkopolski przechodzi dwutorowy gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia (DN 500 i DN 400) z odgałęzieniami (DN 200, DN150 i DN 100) i stacjami redukcyjno-pomiarowymi. Planowana jest również budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia Gustorzyn-Odolanów (DN700).

Zaopatrzenie poszczególnych rejonów miasta w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym prawem, po uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego. W terenach wyznaczonych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" i opisanych w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy" dopuszcza się wznoszenie obiektów infrastruktury technicznej, w tym również sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji gazowych, przy czym rozwiązaniem preferowanym jest prowadzenie gazociągów w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

W Ostrowie Wielkopolskim obowiązują następujące ograniczenia w zabudowie związane z występowaniem instalacji gazowych:

- wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia i wokół stacji redukcyjno-pomiarowych ustala się strefy bezpieczeństwa, których zasięg (zazwyczaj około 65 m od osi gazociągów DN500 i DN400, około 35 m od osi gazociągów DN1500 i DN100 oraz około 35 m od granic terenu stacji redukcyjno-pomiarowych) i sposób użytkowania (zazwyczaj zakaz wznoszenia obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcjonowaniem gazociągu) należy ustalić z zarządcą sieci przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia ustala się konieczność zachowania stref kontrolowanych, których zasięg (zazwyczaj około 15 m na stronę od osi gazociągów) i sposób użytkowania (zazwyczaj zakaz wznoszenia budynków, urzędzania składów i magazynów oraz zakaz sadzenia drzew) należy ustalić z zarządcą sieci przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej przedstawiono zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych wyłącznie na cele gazownictwa w Ostrowie Wielkopolskim, wyróżnionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

G - gazownictwo

a) Dominujące przeznaczenie terenu: gazownictwo, stacje redukcyjno-pomiarowe, stacje gazowe.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń nieurządzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.4.8. Infrastruktura techniczna: ciepłownictwo

Ostrowski Zakład Ciepłowniczy S.A. zaspokaja obecnie potrzeby około 36 tysięcy mieszkańców w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Postuluje się dalszy rozwój systemu ciepłowniczego miasta, dlatego w poszczególnych terenach wyróżnionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" i opisanych w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy" dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym również rurociągów rozdzielczych i węzłów ciepłowniczych.

Poniżej przedstawiono szczegółowe zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele ciepłownictwa w Ostrowie Wielkopolskim, wyróżnionych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

C - ciepłownictwo

a) Dominujące przeznaczenie terenu: ciepłownictwo.

b) Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń urządzona (parki, skwery, zieleńce i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu), zieleń nieurządzona, ulice, ciągi piesze, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna i inne tym podobne kategorie przeznaczenia terenu.

c) Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (grunt rodzimy, zieleń, wody powierzchniowe) nie może być mniejsza niż 20% powierzchni całego terenu i 10% powierzchni każdej działki w granicach ewidencyjnych; w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

W ramach Zmiany studium wyznaczono następujące obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- nowe ulice lokalne, które wymagać będą wybudowania i utrzymania;
- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, które wymagać będą zaopatrzenia w infrastrukturę (sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną), w zbiorową komunikację publiczną i w usługi publiczne (oświata, kultura, ochrona zdrowia, pomoc społeczna);
- nowe zieleń urzędowej, które wymagać będą zagospodarowania i utrzymania;
- nowe tereny rekreacyjne i sportowe, które wymagać będą zagospodarowania i utrzymania.

2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego zlokalizowana jest inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: obwodnica miasta w ciągu drogi krajowej S11 wraz z "Węzłem Ostrów" na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 25. Inwestycja ta realizowana jest przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako drugą inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym jest modernizacja linii kolejowej nr Żary – Leszno – Ostrów Wlkp – Kalisz – Łódź, objętej międzynarodową umową o przewozach transportem kombinowanym do prędkości 120 km/h. W obszarze miasta linia ta posiada jednak status terenu zamkniętego, więc jej modernizacja nie jest uwzględniona w Zmianie studium.

W zakresie infrastruktury do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć można planowaną budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 Gustorzyn-Odolanów.

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

Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w punktach 2.7.1. - 2.7.4. powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia uchwalenia niniejszej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wymienionych w punkcie 2.7.2. sporządza się w liniach rozgraniczających pokazanych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" lub w granicach nieruchomości (zgodnie z aktualną ewidencją gruntów). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów wymienionych w punkcie 2.7.4. sporządza się w granicach pokazanych w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" lub w liniach rozgraniczających terenów, które objęte są zasięgiem obszaru i terenu górniczego "Wysocko Małe".

2.7.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W Ostrowie Wielkopolskim nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2.7.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Zmiana studium dopuszcza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Są to tereny oznaczone symbolami U/UC, UH/UC, UH/UC/UP, U/P/UC i US/U/UC (łącznie 10 terenów), które przedstawiono w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" i opisano szczegółowo w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy".

2.7.3. Obszary przestrzeni publicznej

Nie wyznacza się przestrzeni publicznych, dla których konieczne byłoby sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.7.4. Obszary górnicze

W południowej części miasta leży obszar i teren górniczy "Wysocko Małe". Jego orientacyjny zasięg pokazano w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

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

Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski zamierza w pierwszej kolejności sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Są to tereny położone między ulicami Grabowską, Dębową, Nowa Krępa i Przy Lesie oraz w rejonie stacji harcerskiej przy zbiorniku Piaski-Szczygliczka.

Równie pilne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego między ul. Długą, ul. Odolanowską, granicą miasta i terenami kolejowymi, gdzie w związku z rozwojem zabudowy mieszkaniowej zachodzi potrzeba zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej.

2.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

2.9.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gleby na terenie Ostrowa Wielkopolskiego mają niską wartość rolniczą. Co więcej, wraz z rozwojem przestrzennym miasta rolnicza przestrzeń produkcyjna będzie wypierana przez inne formy przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa, usługi, aktywność gospodarcza, komunikacja). Na obrzeżach miasta przewiduje się zalesienie części terenów rolniczych w celu podniesienia jakości środowiska przyrodniczego i poszerzenia oferty rekreacyjnej dla mieszkańców miasta.

2.9.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Zmiana studium zachowuje większość istniejących na terenie Ostrowa Wielkopolskiego główne kompleksów leśnych w dotychczasowych granicach. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przewidziana jest między ulicami Grabowską, Dębową, Nowa Krępa i Przy Lesie, gdzie planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz w rejonie Stacji Harcerskiej "Zielona Polana" (północno-zachodni brzeg zbiornika Piaski-Szczygliczka), gdzie planuje się rozwój usług wypoczynku. Projektowane nowe obszary zadrzewień ujęte w części graficznej "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" będą miały głównie charakter zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) lub zieleni izolacyjnej i w zasadzie nie spowodują powiększenia leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2.10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

2.10.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" wyznaczono orientacyjne granice możliwego zagrożenia powodziowego. W obszarach tych postuluje się wprowadzenie ograniczeń lokalizacji nowych budynków na rzecz pozostawienia terenów biologicznie czynnych (lasy, łąki, pastwiska, zieleń urządzona, terenowe obiekty sportowe i tym podobne przeznaczenia terenu). Ponadto, aby wyeliminować zagrożenie zalewania dużych obszarów miasta, należy również zapobiegać podwyższaniu terenu w dolinie rzeki Ołobok, ponieważ ogranicza to naturalne tereny zalewowe stanowiące dotychczas rodzaj podlerów zalewowych.

2.10.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

2.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

2.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie Ostrowa Wielkopolskiego nie występują pomniki zagłady ani strefy ochronne pomników zagłady.

2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

2.13.1. Obszary wymagające przekształceń

W Ostrowie Wielkopolskim obszarami wymagającymi przekształceń są duże tereny przemysłowe w rejonie ulic Wrocławskiej, Wysockiej i Sadowej oraz w rejonie ulic Spichrzowej, Wodnej i Wańkowicza. W części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" oznaczono je symbolami U/P, zaś w części tekstowej opisano szczegółowo w rozdziale "Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy".

2.13.2. Obszary wymagające rehabilitacji

W Ostrowie Wielkopolskim nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji.

2.13.3. Obszary wymagające rekultywacji

Obszarami wymagającymi rekultywacji są tereny dawnej kopalni kruszywa przy ul. Staroprzygodzkiej (teren oznaczony w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" symbolem O, wykorzystywany obecnie jako składowisko odpadów) oraz dawna żwirownia między ul. Nowa Krępa i ul. Sempołowskiej (teren oznaczony w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" symbolem MN/U).

2.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W Ostrowie Wielkopolskim do terenów zamkniętych zaliczona została zdecydowana większość gruntów należących do PKP Polskie Koleje Państwowe S. A. Dla terenów zamkniętych w Ostrowie Wielkopolskim nie wyznaczono stref ochronnych. Granice terenów zamkniętych pokazano w części graficznej Zmiany studium "Kierunki zagospodarowania przestrzennego". W celu zachowania czytelności układu komunikacji samochodowej, w części graficznej skrzyżowania ulic z terenami kolejowymi (przejazdy kolejowe) oznaczono jako tereny dróg, co nie narusza statusu terenów zamkniętych.

W przypadku zmiany statusu terenów zamkniętych na tereny otwarte dopuszcza się przeznaczenie ich na komunikację kolejową lub ustalenie dla nich innego przeznaczenia, nie kolidującego z przeznaczeniem terenów sąsiednich - wyłącznie poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.15. Inne obszary problemowe

Na terenie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski nie wyznacza się innych obszarów problemowych poza wymienionymi w punktach 2.1. - 2.14.

Podsumowanie

Uzasadnienie i synteza ustaleń Zmiany Studium

Ukształtowana historycznie i ugruntowana przez poprzednią wersję Studium struktura funkcjonalno-przestrzenna Ostrowa Wielkopolskiego nie wymaga zasadniczych zmian. Konieczne są jedynie pewne korekty i uzupełnienia wynikające z nowych uwarunkowań gospodarczych i prawnych, które zaistniały w ostatnich latach. Do najważniejszych zmian w przeznaczeniu terenu zaliczyć można komunikację (realizacja obwodnicy Ostrowa Wielkopolskiego w ciągu drogi krajowej S11, zmiany w przebiegu dróg krajowych na terenie miasta, usprawnienie systemu parkowania w obszarach centralnych), zabudowę mieszkaniową (zróżnicowana oferta terenów mieszkaniowych), usługi i aktywność gospodarczą (nowe obszary aktywności gospodarczej na terenach rolnych, elastyczne zapisy umożliwiające przeznaczenie terenów usługowo-produkcyjnych na różne cele) oraz wielofunkcyjność (tworzenie zróżnicowanych struktur przestrzennych, lokalne centra usługowe).

W zakresie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego Zmiana studium uwzględnia obowiązujące w chwili uchwalenia obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a więc m. in. strefy ochrony ujęć wód, strefy konserwatorskie, rejestr zabytków czy gminną ewidencja zabytków. Uzupełnieniem tych prawnych form ochrony mają być: system terenów zielonych (korytarz zieleni wzdłuż rzeki Ołobok i kliny terenów o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej) oraz obszary zabudowy o wysokich walorach historycznych (Osiedle Robotnicze, nieobjęte prawnymi formami ochrony przyrody).

W dziedzinie komunikacji i infrastruktury technicznej Zmiana studium stwarza warunki do dalszego rozwoju tych podsystemów miejskich, tak aby ich zasięg i funkcjonalność odpowiadały projektowanej przyszłej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Ostrowa Wielkopolskiego.

Zasadnienie i synteza ustaleń zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski zostało zatwierdzone uchwałą Nr XLIII/421/2013 z dnia 28 listopada 2013 r.

Na podstawie uchwały Nr XXXIV/402/2017 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 maja 2017 r. przystąpiono do zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094.

Zmiana studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094 ma na celu wyznaczenie dla tych obszarów nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, określonych odpowiednio jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (oznaczenie symbolem „MN”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „tereny usług sportu i rekreacji” (oznaczenie symbolem „US”) - dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” (oznaczenie symbolem „MW”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „tereny usług i aktywności gospodarczej” (oznaczenie symbolem „UP”) - dla działki nr geod. 1/7, obręb 0094.

Wprowadzana zmiana umożliwi dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej na terenie miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

Uzasadnieniem dla przedmiotowej zmiany jest fakt, że przedmiotowe działki zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta Ostrowa Wielkopolskiego, które w całości stanowi obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Zgodnie zaś z zasadami sytuowania nowej zabudowy, określonymi w przepisach art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), nowa zabudowa winna być planowana i lokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Zmiana Studium na terenie działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094 pozostaje bez wpływu na zapotrzebowanie na nową zabudowę, określone w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę” z uwagi na fakt, że działki te zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta Ostrowa Wielkopolskiego, uznanego w Bilansie w całości za obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Przedmiotowy obszar nie podlega zatem ograniczeniom w wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych.

Do zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094, w zakresie objętym tą zmianą, zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasto Ostrów Wielkopolski, w tym także

w odniesieniu do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów określonych w rozdziale 2.1.3 dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Obszary objęte zmianą Studium znajdują się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest wysokie lub średnie oraz poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe, stąd nie określa się wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Obszary objęte zmianą Studium znajdują się poza obszarami wymagającymi przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, poza obszarami zdegradowanymi oraz poza obszarami funkcjonalnymi o znaczeniu lokalnym.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) zostały wprowadzone w niniejszym opracowaniu w zakresie wynikającym z Uchwały Nr XXXIV/402/2017 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 maja 2017 r.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego Ostrowa Wielkopolskiego można streścić w podziale na 7 sfer funkcjonowania miasta:

1) Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta jest stosunkowo czytelna, oparta na ważnych trasach komunikacyjnych (samochodowych i kolejowych), historycznie wykształconym obszarze śródmiejskim, otaczających go osiedlach mieszkaniowych (głównie jednorodzinnych) i wyraźnie odznaczających się strefach przemysłowych wzdłuż głównych dróg. Na obrzeżach miasta znajdują się tereny rolne, lasy i tereny rekreacyjne. W obszarach intensywnej zabudowy zdecydowanie brakuje powierzchni biologicznie czynnej, w niektórych miejscach występuje niekorzystne przemieszanie terenów o skrajnie różnym przeznaczeniu, co skutkuje obniżeniem jakości życia w mieście, w innych zaś – nadmierna monofunkcyjność. Konieczne jest uporządkowanie lokalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem dotychczasowego sposobu gospodarowania przestrzenią i historycznie ukształtowanego rodzaju zabudowy.

2) Kompozycja urbanistyczna śródmieścia jest ukształtowana historycznie i nie wymaga zmian. Natomiast układ przestrzenny niektórych zespołów mieszkaniowych pozbawiony jest czytelnego układu geometrycznego, miejsc hierarchicznie ważnych ułatwiających orientację w terenie, widocznych granic. Może to wpływać niekorzystnie na ich funkcjonowanie, dlatego wymagają one uzupełnienia zabudowy, wytworzenia lokalnych centrów usługowych i przestrzeni publicznych, poprawy układu komunikacyjnego oraz określenia granic poszczególnych zespołów zabudowy.

3) Środowisko przyrodnicze i kulturowe podlega różnym formom ochrony, co gwarantuje zachowanie ich podstawowych walorów. Dalszy rozwój miasta będzie wymagał jednak wprowadzenia nowych obszarów chronionych (np. system terenów zielonych, Osiedle Robotnicze).

4) Sytuacja demograficzna Ostrowa Wielkopolskiego jest niekorzystna – liczba mieszkańców spada, a społeczeństwo starzeje się. Dlatego konieczne jest uatrakcyjnienie obecnej oferty zatrudnienia i oferty mieszkaniowej miasta.

5) Ruch inwestycyjny w Ostrowie Wielkopolskim przejawia się między innymi poprzez dużą liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenach, które nie posiadają jeszcze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aby rozwój gospodarczy mógł przebiegać w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, konieczne jest opracowywanie kolejnych planów miejscowych.

6) Obsługę komunikacyjną miasta zapewniają ważne drogi krajowe (25, 11 wraz z obwodnicą), wojewódzkie (445) i powiatowe (m. in. 5169, 5285, 5311). Problemem jest natomiast brak czytelnej obwodnicy śródmiejskiej, łączącej poszczególne zespoły urbanistyczne oraz brak kompleksowych rozwiązań w zakresie parkowania pojazdów. Polityka przestrzenna powinna zatem zmierzać do utworzenia systemu parkingów strategicznych przy najważniejszych trasach w rejonie śródmieścia.

7) Infrastruktura techniczna obsługuje miasto w stopniu zadowalającym, a operatorzy i zarządcy poszczególnych sieci są zainteresowani dalszym rozwojem tego podsystemu miasta. Należy stworzyć im warunki do zaspokojenia rosnących potrzeb mieszkańców i przedsiębiorców.

W odpowiedzi na tak określone uwarunkowania ustalono następujące główne kierunki rozwoju przestrzennego Ostrowa Wielkopolskiego:

Ad 1) Niezagospodarowane tereny rolne przeznaczono na nową zabudowę mieszkaniową i aktywność gospodarczą, kontynuując dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Zagwarantowano odpowiedni udział terenów zielonych, tworząc pasmowo-klinowy układ obszarów o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej. W obszarach monofunkcyjnych wprowadzono

nowe przeznaczenia terenu, zaś obszarom o niekorzystnym wymieszaniu funkcji ograniczono zakres dopuszczalnych przeznaczeń terenu.

Ad 2) W osiedlach mieszkaniowych wprowadzono lokalne centra usługowe.

Ad 3) Obszarom o wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych nieobjętych dotychczas prawnymi formami ochrony zagwarantowano szczególny status poprzez precyzyjne zapisy studium.

Ad 4) Poszerzono zakres przeznaczeń w terenach aktywności gospodarczej i wzbogacono ofertę terenów mieszkaniowych.

Ad 5) W Studium uwzględniono wydane dotychczas decyzje o warunkach zabudowy.

Ad 6) Wyznaczono obwodnicę śródmiejską (ulica klasy zbiorczej) oraz wprowadzono system parkingów strategicznych w rejonie śródmieścia.

Ad 7) Umożliwiono dalszy rozwój infrastruktury technicznej obsługującej miasto.

Informacja o składzie zespołu autorskiego Zmiany studium

Główny projektant: **mgr inż. Sylwia Wróbel** - członek ZOIU nr 369

Projektant: **dr inż. Łukasz Damurski**

Prezes biura: **inż. Marian Sołyga**

Informacja o składzie zespołu autorskiego zmiany Studium dla działki nr geod. 1, obręb 0200 oraz działki nr geod. 1/7, obręb 0094:

mgr Bartosz Wiercioch – główny projektant (upr. urb. ZOIU Z-564)

mgr inż. Katarzyna Paszkuć - projektant



Załącznik

Gminna ewidencja zabytków

GMINNA EWIDENCJA ZABYTEKÓW MIASTA OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO	
1.	ZESPÓŁ BUDOWLANY KONKATEDRY
2.	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY – KONKATEDRA PW ŚW. STANISŁAWA BISKUPA MĘCZENNIKA, mur., 1904-1907 r.,
3.	PLEBANIA, mur., 1904 r.,
4.	WIKARIAT - BIURO PARAFIALNE, mur., lata 70 XIX w.,
5.	GROTA MATKI BOSKIEJ, mur., 1928 r.,
6.	DOM KATOLICKI, mur., 1901-1903 r.,
7.	KONWIKT ARCYBISKUPI, mur., 1905 r.,
8.	ZESPÓŁ BUDOWLANY KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO PW ŚW. ANTONIEGO
9.	KOŚCIÓŁ RZYMSKOKATOLICKI PARAFIALNY PW ŚW. ANTONIEGO, mur., 1938 r.,
10.	DZWONNICA, mur., 1938 r.,
11.	ZESPÓŁ BUDOWLANY KOŚCIOŁA POEWANGELICKIEGO, OB. RZYM.-KAT., PARAFIALNEGO PW. NAJŚWIĘTSZEJ MARIII PANNY KRÓLOWEJ POLSKI
12.	KOŚCIÓŁ POEWANGELICKI, OB. RZYM.-KAT., PARAFIALNY PW. NAJŚWIĘTSZEJ MARIII PANNY KRÓLOWEJ POLSKI, mur.-szach., 1788 r.,
13.	PASTORÓWKA, OB. PLEBANIA, mur., k. XIX w.,
14.	SYNAGOGA, ul. Raszkowska 21, mur., 1857-1860 r.,
15.	CMENTARZ MIEJSKI, ul. Wrocławska, 1782 r.,
16.	KAPLICA GROBOWA RODZINY ADAMKÓW, mur., poł. XIX w.,
17.	KAPLICA GROBOWA RODZINY BOJANOWSKICH, mur., 4 ćw. XIX w.,
18.	KAPLICA GROBOWA RODZINY FABISZÓW, mur., 4 ćw. XIX w.,
19.	KAPLICA GROBOWA RODZINY IDŹKOWSKICH, mur., 3 ćw. XIX w.,
20.	KAPLICA GROBOWA RODZINY MIKOŁAJCZYK, mur., 3 ćw. XIX w.,
21.	KAPLICA GROBOWA RODZINY PARCZEWSKICH, mur., 4 ćw. XIX w.,
22.	KAPLICA GROBOWA RODZINY SZNYTERÓW I KESSNERÓW, mur., 4 ćw. XIX w.,
23.	KAPLICA GROBOWA NN, mur., 4 ćw. XIX w.,
24.	CMENTARZ EWANGELICKI, ul. Grabowska, 1902 r.,
25.	RATUSZ, ul. Rynek 1, mur., 1828 r.,
26.	GIMNAZJUM, OB. I LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE IM. J.KOMPAŁY I W.LIPSKIEGO, ul. Gimnazjalna 9, mur., 1845 r.,
27.	GIMNAZJUM, OB.II LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE IM.W.REYMONTA, ul. Wrocławska 48, mur., 1910-1911 r.,
28.	SZKOŁA PODSTAWOWA, OB. GIMNAZJUM NR 1, ul. Wrocławska 51, mur., 1924-30 r.,
29.	GIMNAZJUM NR 4, ul. Krotoszyńska 171, mur., 1900 r.,
30.	SZKOŁA PODSTAWOWA NR 5 IM. MIESZKA I, ul. Grabowska 1-3, mur., pocz. XX w.,
31.	BUDYNEK POMOCNICZY, ul. Grabowska 1-3, mur., XIX/XX w.,
32.	ZESPÓŁ SZKÓŁ SPECJALNYCH, ul. Kościuszki 7, mur., 1900 r.,
33.	BANK ZACHODNI WBK, pl. Bankowy 1, mur., 1930 r.,
34.	D.BANK PRUSKI, NARODOWY BANK POLSKI, OB. INVEST-BANK, ul. Wolności 27, mur., 4 ćw. XIX w.,
35.	POCZTA POLSKA, ul. Kolejowa 22, mur., 1886 r.,
36.	SĄD ZIEMIAŃSKI, OB. SĄD REJONOWY, ul. Sądowa 2, mur., 1863-64 r.,
37.	D. POWIATOWA KASA CHORYCH, OB. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ul. Kościelna 18, mur., 1913 r.,
38.	D. BANK KUPIECKI, OB. TERENOWA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA, pl. Rowińskiego 3, mur., k.XIX w.,
39.	D.DOM NIEMIECKI, STRZELNICA, BIBLIOTEKA, OB. OSTROWSKIE CENTRUM KULTURY, ul. Wolności 2, mur., 1876 r.
40.	D.TEATR MIEJSKI, OB.OSTROWSKIE CENTRUM KULTURY, ul. Wolności 2, mur., 1911 r.,
41.	SZKOŁA KATOLICKA, OB. MŁODZIEŻOWY DOM KULTURY, ul. Gimnazjalna 5, mur., I poł. XIX w.,
42.	SZKOŁA PODSTAWOWA NR 4, ul. Królowej Jadwigi 3, mur., XIX/XX w.,
43.	SPOŁECZNA WYŻSZA SZKOŁA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I ZARZĄDZANIA, ul. Wrocławska 93b ,mur.,1922 r.,
44.	D.BUDYNEK KOSZAR PIECHOTY, OB.FILIA UNIWERSYTETU POZNAŃSKIEGO, ZESPÓŁ SZKÓŁ USŁUGOWYCH, ul. Wolności 10, mur., 1867 r.,
45.	D.BUDYNEK KOSZAR PIECHOTY, OB. ZESPÓŁ SZKÓŁ USŁUGOWYCH, ul. Wolności 12, mur., 1867 r.,
46.	ZESPÓŁ SZKÓŁ MUZYCZNYCH IM.KRZYSZTOFA KOMEDY, ul. Wolności 29a , mur., k. XIX w.,
47.	D.KASYNO OFICERSKIE, OB. PRZEDSZKOLE, ul. Wolności 8, mur., 1880 r.,
48.	D. DOM MIESZKALNY, OB. PRZEDSZKOLE NR 6, ul. Zamenhoffa 9, mur., 2 poł. XIX w.,

49.	DOM POMOCY SPOŁECZNEJ, ul. Partyzancka 8, mur., 1900-1910 r.,
50.	HOTEL „POLONIA”, ul. Rynek 34, mur., 1920 r.,
51.	DOM TOWAROWY, ul. Kolejowa 5, mur., 1949 r.,
52.	BUDYNEK ZARZĄDU I FABRYKI WAGON, ul. Wrocławska 93a, mur., 1922 r.,
53.	WILLA R.HIRSCHA, LOŻA MASONSKA, BUDYNEK ADMINISTRACYJNY BROWARU, ul. Raszkowska 68, mur.1896 r.,
54.	D.DOM MIESZKALNY, LOŻA MASONSKA, SIEDZIBA PPR, ŻŁOBEK MIEJSKI, OB. PRZYCHODNIA LEKARSKA, ul. Wolności 24, mur.,1890 r.,
55.	PORADNIA PSYCHOLOGICZNO-PEDAGOGICZNA, ul. Królowej Jadwigi 1, mur., k. XIX w.,
56.	ZESPÓŁ BUDOWLANY KOSZAR SZWADRONU UŁANÓW, ul. Kolejowa i Wojska Polskiego nr 32,
57.	KASYNO, ul. Kolejowa i Wojska Polskiego, mur., 1897-1899 r.,
58.	SZPITAL WOJSKOWY - LAZARET, ul. Kolejowa 32, mur., 1897-1899 r.,
59.	NIEPUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ, ul. Wrocławska 28, mur., k. XIX w.,
60.	KIOSK, ul. Kolejowa 38, mur., 1904 r.,
61.	KRZYŻ PRZYDROŻNY, ul. Wysocka 10, drew.-met., 1894 r.,
62.	WODKAN Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. ul. Partyzancka 27, mur., 2 poł. XIX w.
63.	MIEJSKI PARK KRAJOBRAZOWY, OB. PARK 3 MAJA, ul. Kościuszki, 3 Maja, 1904-05 r.,
64.	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW, ul. Raszkowska 78, mur., 1909 r.,
65.	WODOCIĄGOWA WIEŻA CIŚNIEN, Park im. A. Mickiewicza, mur., pocz. XX w.,
66.	WODOCIĄGOWA WIEŻA CISNIEN KOLEJOWA, ul. Towarowa 6a, mur., 1912 r.,
67.	SZALET MIEJSKI, plac 23 Stycznia, mur., 1910 r.,
UL. 3 MAJA	
68.	DOM nr 3, mur., l. 20-te XX w.,
69.	DOM nr 5, mur., l. 30-te XX w.,
70.	DOM nr 7, mur., 1933 r.,
71.	DOM nr 9, mur., l. 20-te XX w.,
72.	DOM nr 11, mur., l. 30-te XX w.,
73.	DOM nr 15, mur., l. 30-te XX w.,
74.	DOM nr 27, mur., l. 20-te XX w.,
75.	DOM nr 29, mur., l. 20-te XX w.,
76.	DOM nr 32, mur., l. 20-te XX w.,
PL. 23 STYCZNIA	
77.	DOM nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.,
78.	DOM nr 3, mur., 1920 r.,
79.	DOM nr 6, mur., k. XIX w.
80.	DOM nr 7, mur., XIX/XX w.,
81.	DOM nr 11, mur., 1925 r.,
82.	DOM nr 12, mur., pocz. XX w.,
83.	DOM nr 13, mur., 1865 r.,
84.	DOM nr 14a, mur., l. 20-te XX w.,
85.	DOM nr 16, mur., 1920 r.,
86.	DOM nr 18, mur., 1910 r.,
87.	DOM nr 19, mur., po poł. XIX w.,
88.	DOM nr 20, mur., 4 ćw. XIX w.,
89.	DOM nr 26, mur., przed 1920 r.,
90.	DOM nr 27, mur., 4 ćw. XIX w.,
91.	DOM nr 31, mur.,k. XIX w.,
92.	DOM nr 33, mur.,k. XIX w.,
93.	DOM nr 35, mur., 1912 r.,
94.	DOM nr 36, mur., 4 ćw. XIX w.,
UL. JÓZEFA BEMA	
95.	DOM nr 133, mur., l. 20-te XX w.,
96.	DOM nr 136, mur., l. 20-te XX w.,
97.	DOM nr 144, mur., l. 20-te XX w.,
UL. BRACKA	
98.	DOM nr 1, mur., 1925 r.,
99.	DOM nr 13, mur., 1938 r.,
100.	DOM nr 15, mur., 1934 r.,
101.	DOM nr 26, mur., 1935 r.,
102.	DOM nr 33, mur., 1936 r.,
UL. GEN. DEZYDEREGO CHŁAPOWSKIEGO	
103.	DOM nr 2, mur., l. 30-te XX w.,
105.	DOM nr 29, mur., l. 30-te XX w.,
106.	DOM nr 94, mur., l. 20-te XX w.,
UL. FRYDERYKA CHOPINA	
107.	DOM nr 3a, mur., 1930 r.,
108.	DOM nr 5, mur., 1930 r.,

UL. STEFAN CZARNIECKIEGO	
109.	DOM nr 28, mur., 1 ćw. XX w.,
110.	DOM nr 37, mur., 1 ćw. XX w.,
111.	DOM nr 62, mur., 1 ćw. XX w.,
UL. CZERWONYCH KOSYNIERÓW	
112.	DOM nr 11, mur., 2. poł. XIX w.,
UL. CZWARTAKÓW	
113.	DOM nr 7, mur., ok. 1930 r.,
UL. GEN. HENRYKA DĄBROWSKIEGO	
114.	DOM nr 1, 1a, mur., 1910 r.,
115.	DOM nr 3, mur., 1930 r.,
116.	DOM nr 4, mur., l. 30-te XX w.,
117.	DOM nr 5, mur., l. 30-te XX w.,
118.	DOM nr 6, mur., l. 30-te XX w.,
119.	DOM nr 7, mur., l. 30-te XX w.,
120.	DOM nr 8, mur., l. 30-te XX w.,
121.	DOM nr 10, mur., 1934 r.,
UL. DŁUGA	
122.	DOM nr 52, mur., l. 20-te XX w.,
123.	DOM nr 60, mur., l. 20-te XX w.,
UL. GIMNAZJALNA	
124.	DOM nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.,
125.	DOM nr 7, mur., poł. XIX w.,
126.	DOM nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.,
127.	WILLA DYREKTORSKA, OB. DOM nr 9, mur., 1907 r.,
128.	DOM nr 10, mur., k. XIX w.,
129.	DOM ZGROMADZENIA SIÓSTR ŚW. ELŻBIETY nr 11, mur., poł. XIX w.,
130.	DOM nr 12, mur., XIX/XX w.,
131.	DOM nr 14, mur., 1906 r.,
132.	DOM nr 16, mur., 4 ćw. XIX w.,
133.	DOM nr 18, mur., k. XIX w.,
134.	DOM nr 20, mur., 1914 r.,
135.	DOM nr 21, mur., XIX/XX w.,
136.	DOM nr 22, mur., k. XIX w.,
137.	DOM nr 24, mur., k. XIX w.,
138.	DOM nr 25, mur., 2 poł. XIX w.,
139.	DOM nr 26, mur., poł. XIX w.,
140.	DOM nr 28, mur., 1 ćw. XX w.,
141.	DOM nr 30, mur., 4 ćw. XIX w.,
142.	DOM nr 32, mur., XIX/XX w.,
143.	DOM nr 34, mur., k. XIX w.,
UL. GORZYCKA	
144.	DOM nr 10, mur. l. 30-te XX w.,
145.	DOM nr 12, mur., l. 30-te XX w.,
146.	DOM nr 15, mur., l. 10-20-te XX w.,
147.	DOM nr 63, mur., 1900 r.,
148.	DOM nr 77-79, mur., po 1900 r.,
UL. GRABOWSKA	
149.	DOM nr 7, mur., l. 30-te XX w.,
150.	DOM nr 8, mur., 1909 r.,
151.	DOM nr 10, mur., pocz. XX w.
152.	DOM nr 11, mur. k. XIX w.
153.	DOM nr 30, mur., 1910 r.,
154.	DOM nr 32, mur., 1900-1905 r.,
155.	DOM nr 48, mur., 1. dekada XX w.
156.	DOM nr 49a, mur., 1933 r.,
157.	DOM nr 67, mur., 1925 r.,
158.	DOM nr 93, mur./szach., 1890 r.,
UL. DR. TADEUSZA JANKOWSKIEGO	
159.	DOM NR 14, mur., l. 20. XX w.,
UL. JASNA	
160.	DOM nr 17, mur., l. 30. XX w.
161.	DOM nr 31, mur., l. 30. XX w.
162.	DOM nr 35, mur., l. 30. XX w.
UL. PROF. ANTONIEGO KALINY	
163.	DOM, OB. PRZEDSZKOLE nr 2, mur., 1. dekada XX w.,
164.	DOM nr 4, mur., 1. dekada XX w.,

165.	DOM nr 4a, mur., 1910 r.,
166.	DOM nr 9, mur., 1. dekada XX w.,
167.	DOM nr 13, mur., 4. ćw. XIX w.,
168.	DOM nr 14, mur., 1890 r.,
169.	DOM nr 15, mur., 1905 r.,
170.	DOM nr 16, mur., 2. dekada XX w.,
171.	DOM nr 18, mur., 1911 r.,
172.	DOM nr 22 mur., 2. dekada XX w.,
173.	DOM nr 30, mur., 1900 r.,
174.	DOM nr 32, mur., 2. dekada XX w.,
175.	DOM nr 33, mur., 1920 r.,
176.	DOM nr 34, mur., 1925 r.,
177.	DOM nr 36, mur., 1930 r.,
178.	DOM nr 41, mur., 1. dekada XX w.
179.	DOM nr 42, mur., 1. dekada XX w.
180.	DOM nr 44, mur., 4 ćw. XIX w.
181.	DOM nr 45, mur., 1892 r.,
182.	DOM nr 47, mur., 1910 r.,
183.	DOM nr 52, mur., 1. dekada XX w.
184.	DOM nr 55, mur., 1. dekada XX w.
185.	DOM nr 58, mur., 1900 r.,
186.	DOM nr 62, mur., 1900 r.,
187.	DOM nr 64, mur., pocz. XX w.
188.	DOM nr 65, mur., pocz. XX w.
189.	DOM nr 66, mur., 1927 r.
190.	DOM nr 67, mur., 1. dekada XX w.
191.	DOM nr 73, mur., l. 20. XX w.
192.	DOM nr 75, mur., 1931 r.,
193.	DOM nr 80, mur., 1934 r.,
194.	DOM nr 82, mur., 1928 r.,
195.	DOM nr 83, mur., 1. dekada XX w.
196.	DOM nr 84, mur., l. 30 XX w.
197.	DOM nr 88, mur., 1930 r.,
198.	DOM nr 90, mur., l. 20. XX w.
199.	DOM nr 92, mur., l. 30. XX w.
200.	DOM nr 94, mur., l. 30. XX w.
201.	DOM nr 101, mur., 1910-12 r.,
202.	DOM nr 104, mur., 1932 r.,
203.	DOM nr 106, mur., 1930 r.,
204.	DOM nr 108, mur., 1935 r.,
205.	DOM nr 112, mur., l. 30. XX w.
206.	DOM nr 118, mur., 1932 r.,
207.	DOM nr 119, mur., 1933 r.,
208.	DOM nr 136, mur., 1937 r.,
209.	DOM nr 156, mur., l. 20 XX w.,
UL. KALISKA	
210.	DOM nr 1, mur., pocz. XX w.,
211.	DOM nr 2, mur., 1915 r.,
212.	DOM nr 3, mur., k. XIX w.,
213.	DOM nr 4, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
214.	DOM nr 5, mur., 3 ćw. XIX w.,
215.	DOM nr 6, mur., 2 poł. XIX w.,
216.	DOM nr 7, mur., pocz. XX w.,
217.	DOM nr 8, mur., 3 ćw. XIX w.,
218.	DOM nr 9, mur., pocz. XX w.,
219.	DOM nr 10, mur., 4 ćw. XIX w.,
220.	DOM nr 11, mur., 4 ćw. XIX w.,
221.	DOM nr 12, mur., k. XIX w.,
222.	DOM nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.,
223.	DOM nr 14, mur., 4 ćw. XIX w.,
224.	DOM nr 15, mur., 2 poł. XIX w.,
225.	DOM nr 16, mur., 4 ćw. XIX w.,
226.	DOM nr 17, mur., 4 ćw. XIX w.,
227.	DOM nr 18, mur., pocz. XX w.,
228.	DOM nr 19, mur., 1912 r.,
229.	DOM nr 20, mur., 1906 r.,
230.	DOM nr 21, mur., 4 ćw. XIX w.,

231.	DOM nr 22, mur., 1905 r.,
232.	DOM nr 23, mur., 4 ćw. XIX w.,
233.	DOM nr 24, mur., 1906 r.,
234.	DOM nr 25, mur., 1876 r.,
235.	DOM nr 26, mur., 1935 r.,
236.	DOM nr 27, mur., 1904 r.,
237.	DOM nr 29, mur., k. XIX w.,
238.	DOM nr 31, mur., 1906 r.,
239.	DOM nr 31a, mur., 1903 r.,
240.	DOM nr 32, mur., 1880 r.,
241.	DOM nr 33, mur., k. XIX w.,
242.	DOM nr 34, mur., 4 ćw. XIX w.,
243.	DOM nr 36, mur., k. XIX w.,
244.	DOM nr 40, mur., k. XIX w.,
245.	DOM nr 46, mur., 1925 r.,
246.	DOM nr 50, mur., k. XIX w.,
247.	DOM nr 54, mur., k. XIX w.,
248.	DOM nr 59, mur., 1910 r.,
249.	WILLA nr 63, mur., 1900 r.,
250.	DOM nr 70, mur., pocz. XX w.,
251.	DOM nr 84, mur., l. 30-te XX w.,
252.	DOM nr 92, mur., 1937 r.,
UL. KAZIMIERZA KANTAKA	
253.	DOM nr 9, mur., l. 20-30-te XX w.,
UL. JANA KASPROWICZA	
254.	DOM nr 5, mur., 1925 r.,
255.	DOM nr 10, mur., l. 30. XX w.
256.	DOM nr 11, mur., 1931 r.,
257.	DOM nr 14, mur., 1925 r.,
258.	DOM nr 16-18, mur., 1928 r.,
UL. FABIANA SEBASTIANA KLONOWICZA	
259.	DOM nr 3, mur., 1935 r.,
260.	DOM nr 8, mur., 1935 r.,
UL. KOLEJOWA	
261.	DOM nr 1, mur., 1910-1915 r.,
262.	DOM nr 3, mur., 1920 r.,
263.	DOM nr 4, mur., pocz. XX w.,
264.	DOM nr 6, mur., pocz. XX w.,
265.	DOM nr 7, mur., XIX/XX w.,
266.	DOM nr 9, mur., k. XIX w.,
267.	DOM nr 10, mur., k. XIX w.,
268.	DOM nr 11, mur., k. XIX w.,
269.	DOM nr 12, mur., k. XIX w.,
270.	DOM nr 13, mur., 1910 r.,
271.	DOM nr 14, mur., XIX/XX w.,
272.	DOM nr 15, mur., 1908 r.,
273.	DOM nr 17, mur., 1900 r.,
274.	DOM nr 18, mur., 3 ćw. XIX w.,
275.	DOM nr 19, mur., XIX/XX w.,
276.	DOM nr 21, mur., 1920 r.,
277.	DOM nr 23, mur., k. XIX w.,
278.	DOM nr 24, mur., 1914 r.,
279.	DOM nr 24a, mur., 1910 r.,
280.	DOM nr 25, mur., 1910 r.,
281.	DOM nr 26, mur., 4 ćw. XIX w.,
282.	DOM nr 27a, mur., 1910 r.,
283.	DOM nr 28, mur., 1935 r.,
284.	DOM nr 29, mur., 1910 r.,
285.	DOM nr 30, mur., k. XIX w.,
286.	DOM nr 34, mur., 4 ćw. XIX w.,
287.	DOM nr 35, mur., 1935 r.,
288.	DOM nr 36, mur., k. XIX w.,
289.	DOM nr 37, mur., 1912 r.,
290.	DOM nr 39, mur., 1910 r.,
291.	DOM nr 41, mur., pocz. XX w.,
292.	DOM nr 43, mur., 1930 r.,
293.	DOM nr 47, mur., pocz. XX w.,

294.	DOM nr 49, mur., 4 ćw. XIX w.,
UL. JANA KOMPALŁY	
295.	DOM nr 1, mur., 1900 r.,
296.	DOM nr 5, mur., l. 20-30-te XX w.,
297.	DOM nr 7, mur., l. 20-30-te XX w.,
UL. MARII KONOPNICKIEJ	
298.	DOM nr 9, mur., 1930 r.,
299.	DOM nr 11, mur., 1930 r.,
300.	DOM nr 13, mur., 1930 r.,
301.	DOM nr 22, mur., 1930 r.,
302.	DOM nr 33, mur., k. l. 30-tych XX w.,
303.	DOM nr 43, mur., k. l. 30-tych XX w.,
UL. KOŚCIELNA	
304.	DOM nr 1, mur., 4 ćw. XIX w.,
305.	DOM nr 2, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
306.	DOM nr 3, mur., XIX/XX w.,
307.	DOM nr 4, mur., 1912 r.,
308.	DOM nr 5, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
309.	DOM nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.,
310.	DOM nr 7, mur., 3 ćw. XIX w.,
311.	DOM nr 8, mur., XIX/XX w.,
312.	DOM nr 9, mur., k. XIX w.,
313.	DOM nr 10, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
314.	DOM nr 12, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
315.	DOM nr 14, mur., XIX/XX w.,
316.	DOM nr 16, mur., 4 ćw. XIX w.,
UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI	
317.	WILLA nr 2, mur., 1930 r.,
318.	DOM nr 6, mur., l. 30-te XX w.,
319.	DOM nr 9, mur., 4 ćw. XIX w.,
320.	DOM nr 10, mur., l. 20-te XX w.,
321.	DOM nr 11 i 11a, mur., 1 ćw. XX w.,
322.	DOM nr 13, mur., k. XIX w.,
323.	DOM nr 16, mur., l. 20-te XX w.,
324.	DOM nr 20, mur., pocz. XX w.,
325.	DOM nr 22, mur., 4 ćw. XIX w.,
326.	DOM nr 23a, mur., 1904 r.,
327.	DOM nr 23b, mur., 1. ćw. XX w.
328.	DOM nr 26, mur., 1920 r.,
329.	DOM nr 28, mur., l. 20-te XX w.,
330.	DOM nr 36, mur., 1910 r.,
331.	DOM nr 38, mur., 1910 r.,
332.	DOM nr 40, mur., 1910 r.,
333.	DOM nr 44, mur., pocz. XX w.,
334.	DOM nr 46, mur., 1905 r.,
335.	DOM nr 48, mur., 1912 r.,
336.	DOM nr 50, mur., l. 30. XX w.
UL. KROTOSZYŃSKA	
337.	DOM nr 45, mur., 1930 r.,
338.	DOM nr 51, mur., 2 dekada XX w.,
339.	DOM nr 54, mur., l. 20-te XX w.,
340.	DOM nr 67, mur., k. l. 20-tych XX w.,
341.	DOM nr 90, mur., 1930 r.,
342.	DOM nr 136, mur., k. XIX w.,
343.	DOM nr 143a, mur., 1900 r.,
344.	DOM nr 154, mur., l. 20-30-te XX w.,
UL. KRÓLOWEJ JADWIGI	
345.	DOM nr 17, mur., 1930 r.,
346.	DOM nr 18, mur., 1934 r.,
347.	DOM nr 20, mur., 1935 r.,
348.	DOM nr 24, mur., 1933 r.,
349.	DOM nr 26a, mur., 1934 r.,
350.	DOM nr 29, mur., l. 30-te XX w.,
351.	DOM nr 32, mur., 1925 r.,
352.	DOM nr 33, mur., pocz. l. 20-tych XX w.,
353.	DOM nr 35, mur., pocz. l. 20-tych XX w.,
354.	DOM nr 37, mur., pocz. l. 20-tych XX w.,

355.	DOM nr 40, mur., 1930 r.,
356.	DOM nr 50, mur., 1935 r.,
357.	DOM nr 52, mur., l. 20-te XX w.,
358.	DOM nr 56, mur., 1930 r.,
359.	DOM nr 63, mur., 1927 r.,
360.	DOM nr 66, mur., 1936 r.,
UL. KWIATOWA	
361.	DOM nr 5, mur., l.20-30-te XX w.,
362.	DOM nr 7, mur., l.20-30-te XX w.,
UL. MARIANA LANGIEWICZA	
363.	DOM nr 1, mur., 1935 r.,
UL. KARD. MIECZYŚLAWA LEDÓCHOWSKIEGO	
364.	DOM nr 5, mur., 1912 r.,
UL. BOLESŁAWA LIMANOWSKIEGO	
365.	DOM nr 1, mur., pocz. XX w.
366.	DOM nr 3, mur., pocz. XX w.,
367.	DOM nr 5, mur., pocz. XX w.,
368.	DOM nr 7, mur., pocz. XX w.,
369.	DOM nr 9, mur., pocz. XX w.,
370.	DOM nr 11, mur., po. 1850 r.,
371.	DOM nr 13, mur., pocz. XX w.,
372.	DOM nr 15, mur., l. 20-te XX w.,
373.	BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ, przy Limanowskiego i Słowackiego, mur., pocz. XX w.
374.	DOM nr 23, mur., 1930 r.,
375.	DOM nr 25, mur., 1920 r.,
376.	DOM nr 27, mur., 1915 r.,
377.	DOM nr 29, mur., 1925 r.,
378.	DOM nr 31, mur., 1925 r.,
379.	DOM nr 33, mur., 1925 r.,
380.	DOM nr 37, mur., 1925 r.,
381.	DOM nr 67, mur., 1930 r.,
382.	DOM nr 70, mur., 1934 r.,
383.	DOM nr 73, mur., 1920 r.,
384.	DOM nr 76, mur., 1932 r.,
385.	DOM nr 77, mur., 1926 r.,
386.	DOM nr 79, mur., 1928 r.,
387.	DOM nr 88, mur., l. 30-te XX w.,
388.	DOM nr 93, mur.,1934 r.,
UL. ŁAKOWA	
389.	DOM nr 29, mur., k. l. 20-tych XX w.,
UL. ADAMA MICKIEWICZA	
390.	DOM nr 1, mur., 1925 r.,
391.	DOM nr 5, mur., 1925 r.,
392.	DOM nr 8, mur., 1933 r.,
393.	DOM nr 9a, mur., 1930 r.,
394.	DOM nr 10, mur., 1930 r.,
395.	DOM nr 23, mur., 1938 r.,
396.	DOM nr 24, mur., 1932 r.,
397.	DOM nr 28, mur., 1934 r.,
398.	DOM nr 34, mur., 1938 r.,
UL. R. MIELCZARSKIEGO	
399.	DOM nr 46, mur., 1930 r.,
400.	DOM nr 48, mur., l. 20-te XX w.,
401.	DOM nr 55, mur., l. 20-te XX w.,
UL. MŁODZIEŻOWA	
402.	DOM nr 3, mur., l. 30-te XX w.,
UL. MŁYŃSKA	
403.	DOM nr 5, mur., przełom XIX i XX w.
404.	DOM nr 7, mur., przełom XIX i XX w.
405.	DOM nr 10, mur., k. XIX w.,
406.	DOM nr 10a, mur., k. XIX w.,
407.	DOM nr 11, mur., 1900 r.,
UL. NOWA	
408.	DOM nr 7, mur., l. 30-te XX w.,
409.	DOM nr 9, mur., l. 20-te XX w.,
410.	DOM nr 13, mur., 1920 r.,
411.	DOM nr 17, mur., 1930 r.,

412.	DOM nr 19, mur., l. 20-te XX w.,
413.	DOM nr 21, mur., l. 20-te XX w.,
414.	DOM nr 23, mur., 1930 r.,
UL. NOWA KREPA	
415.	DOM nr 6, mur., k. XIX w.
416.	DOM nr 8, mur., k. XIX w.
417.	DOM nr 27, mur., 1929 r.,
418.	DOM nr 28, mur., l. 30. XX w.,
419.	DOM nr 33, mur., k. XIX w.,
420.	DOM nr 45, mur., 1906 r.,
421.	DOM nr 52, mur., l. 30-te XX w.,
422.	DOM nr 53, mur., 2. poł. XIX w.,
423.	DOM nr 61, mur., 1. poł. XX w.,
424.	DOM nr 64, mur., 1935 r.,
425.	DOM nr 65, mur., 1890 r.,
426.	DOM nr 69a, mur., l. 30-te XX w.,
427.	DOM nr 73, mur., 1925 r.,
428.	DOM nr 73b, mur., 1935 r.,
429.	DOM nr 81a, mur., 1900 r.,
UL. ODOLANOWSKA	
430.	MOST, żelazo, stal, r.,
431.	BUDYNEK FABRYCZNY nr 3, mur., 1 dekada XX w.,
432.	DOM nr 8, mur., przełom XIX/XX w.
433.	DOM nr 10, mur., przełom XIX/XX w.
434.	DOM nr 12, mur., 1 dekada XX w.
435.	DOM nr 16, mur., l. 20. XX w.
436.	DOM nr 29a, mur., pocz. XX w.
437.	DOM nr 39, mur., l. 20. XX w.
438.	DOM nr 40, mur., l. 20. XX w.
439.	DOM nr 51, mur., l. 20. XX w.
440.	DOM nr 59, mur., 1. ćw. XX w.
441.	DOM nr 67, mur., l. 30. XX w.
442.	DOM nr 70, mur., 1. ćw. XX w.
443.	DOM nr 77, przełom XIX/XX w.
444.	DOM nr 78, mur., l. 30. XX w.
UL. OGRODOWA	
445.	DOM nr 2, mur., 1910-1915 r.,
446.	DOM nr 4, mur.-szach., 1910-1915 r.,
447.	DOM nr 6, mur., 1910-1915 r.,
448.	DOM nr 8, mur., 1910-1915 r.,
449.	DOM nr 10, mur., 1910-1915 r.,
450.	DOM nr 12, mur., 1910-1915 r.,
UL. PARKOWA	
451.	DOM nr 1, mur., 1920 r.,
452.	DOM nr 3, mur., 1933 r.,
453.	DOM nr 5, mur., l. 20-te XX w.,
UL. PARTYZANCKA	
454.	DOM nr 1, mur., 1908 r.,
455.	DOM nr 3, mur., 1912 r.,
456.	DOM nr 5, mur., pocz. XX w.,
457.	DOM nr 6, mur., pocz. XX w.,
458.	DOM nr 7, mur., 1912 r.,
459.	DOM nr 16, mur., 1915 r.,
460.	DOM nr 19, mur., 1910 r.,
461.	DOM nr 22, mur., 1908 r.,
462.	DOM nr 23, mur., pocz. XX w.,
463.	DOM nr 24, mur., pocz. XX w.,
464.	DOM nr 25, mur., pocz. XX w.,
465.	DOM nr 26, mur., 1907 r.,
466.	DOM nr 26a, mur., 1907 r.,
467.	DOM nr 26c, mur., 1907 r.,
468.	DOM nr 27, mur., pocz. XX w.,
469.	DOM nr 32, mur., 1905 r.,
470.	DOM nr 34, mur., przed 1900 r.,
UL. PIASKOWA	
471.	DOM nr 6, mur., l. 20-30-te XX w.,
472.	DOM nr 12, mur., l. 20-30-te XX w.,

UL. PIASTOWSKA	
473.	DOM nr 27, mur., l. 20-te XX w.,
AL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH	
474.	WARSZTAT KRAWIECKI, OB.BUDYNEK BIUROWY nr 6, mur., 1930 r.,
475.	STOLARNIA, OB. DOM MIESZKALNY nr 7, mur., k. XIX w.,
UL. JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO	
476.	ZESPÓŁ BUDOWLANY (10 budynków) - OSIEDLE MIESZKANIOWE, mur. l. 50. XX w.
UL. POZNAŃSKA	
477.	DOM nr 11, mur., l. 30. XX w.
478.	DOM nr 15, mur., l. 20. XX w.
UL. KAZIMIERZA PUŁASKIEGO	
479.	DOM nr 4, mur., 1933 r.,
480.	DOM nr 6, mur., 1934 r.,
481.	DOM nr 7, mur., 1935 r.,
482.	DOM nr 11, mur., 1935 r.,
483.	DOM nr 12, mur., 1937 r.,
484.	DOM nr 13, mur., 1935 r.,
UL. RADŁOWSKA	
485.	DOM nr 5, mur., 1900 r.,
486.	DOM nr 7b, mur., 1930 r.,
487.	DOM nr 8, mur., 1930 r.,
488.	DOM nr 9, mur., 1900 r.,
489.	DOM nr 15a, mur., 1900 r.,
490.	DOM nr 19, mur., l. 30-te XX w.,
491.	DOM nr 21, mur., l. 20-te XX w.,
492.	DOM nr 23, mur., l. 20-te XX w.,
493.	DOM nr 25, mur., 1930 r.,
494.	DOM nr 42, mur., l. 20-te XX w.,
495.	DOM nr 43, mur., l. 20-te XX w.,
496.	DOM nr 58, mur., po 1900 r.,
497.	DOM nr 78, mur., l. 30-te XX w.,
UL. RASZKOWSKA	
498.	DOM nr 1, mur., 3 ćw. XIX w.,
499.	DOM nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.,
500.	DOM nr 3, mur., po poł. XIX w.,
501.	DOM nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.,
502.	DOM nr 5, mur., pocz. XX w.,
503.	DOM nr 6, mur., XIX/XX w.,
504.	DOM nr 7, mur., 3 ćw. XIX w.,
505.	DOM nr 8, mur., k. XIX w.,
506.	DOM nr 9, mur., poł. XIX w.,
507.	DOM nr 10, mur., poł. XIX w.,
508.	DOM nr 11, mur., k. XIX w.,
509.	DOM nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.,
510.	DOM nr 13, mur., 1905 r.,
511.	DOM nr 14, mur., k. XIX w.,
512.	DOM nr 15, mur., 1910 r.,
513.	DOM nr 16, mur., 1880 r.,
514.	DOM nr 17, mur., 2 poł. XIX w.,
515.	DOM nr 18, mur., 3 ćw. XIX w.,
516.	DOM nr 22, mur., 4 ćw. XIX w.,
517.	DOM nr 23, mur., 2 poł. XIX w.,
518.	DOM nr 25a, mur., 1910-1911 r.,
519.	DOM nr 26, mur., 1901 r.,
520.	DOM nr 27, mur., poł. XIX w.,
521.	DOM nr 28, mur., 4 ćw. XIX w.,
522.	DOM nr 30, mur., k. XIX w.,
523.	DOM MIESZKALNY, FABRYKA POWOZÓW, WYTWÓRNIA ROWERÓW nr 32, pocz. XX w.,
524.	DOM nr 34, mur., 1890 r.,
525.	DOM nr 35, mur., 4 ćw. XIX w.,
526.	DOM nr 37, mur., k. XIX w.,
527.	DOM nr 38, mur., 2 ćw. XIX w.,
528.	DOM nr 40, mur., 4 ćw. XIX w.,
529.	DOM nr 42, mur., 1920 r.,
530.	DOM nr 44, mur., pocz. XX w.,
531.	DOM nr 45, mur., 4 ćw. XIX w.,
532.	DOM nr 46, mur., 4 ćw. XIX w.,

533.	WILLA nr 47, mur., 1905 r.,
534.	DOM nr 50, mur., k. XIX w.,
535.	DOM nr 52, mur., 4 ćw. XIX w.,
536.	DOM nr 54, mur., XIX/XX w.,
537.	DOM nr 56, mur., k. XIX w.,
538.	DOM nr 58, mur., 1905 r.,
539.	DOM nr 64, mur., 1910 r.,
540.	DOM nr 66, mur., pocz. XX w.,
541.	WILLA nr 70, mur., pocz. XX w.,
UL. TADEUSZA REJTANA	
542.	DOM nr 10, mur., l. 20-te XX w.,
UL. WŁADYSŁAWA REYMONTA	
543.	DOM nr 5, mur., 1928 r.,
544.	DOM nr 24, mur., 1930 r.,
PL. STEFANA ROWIŃSKIEGO	
545.	DOM nr 1 mur., 1890 r.
546.	DOM nr 2 mur., 1871 r.
547.	DOM nr 3 mur., 1882 r.
UL. RYNEK	
548.	DOM nr 1/2, mur., poł. XIX w.,
549.	DOM nr 3, mur., k. XIX w.,
550.	DOM nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.,
551.	DOM nr 5, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
552.	DOM nr 6, mur., pocz. XX w.,
553.	DOM nr 7, mur., 1 ćw. XIX w.,
554.	DOM nr 8, mur., k. XIX w.,
555.	DOM nr 9, mur., k. XIX w.,
556.	DOM nr 10, mur., 4 ćw. XIX w.,
557.	DOM nr 11, mur., 4 ćw. XIX w.,
558.	DOM nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.,
559.	DOM nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.,
560.	DOM nr 14, mur., 1914 r.,
561.	DOM nr 15, mur., 4 ćw. XIX w.,
562.	DOM nr 16/17, mur., 1914 r.,
563.	DOM nr 18, mur., 1910 r.,
564.	DOM nr 20, mur., 4 ćw. XIX w.,
565.	DOM nr 21, mur., k. XIX w.,
566.	DOM nr 22, mur., XIX/XX w.,
567.	DOM nr 23, mur., k. XIX w.,
568.	DOM nr 24, mur., k. XIX w.,
569.	DOM nr 25, mur., 2 poł. XIX w.,
570.	DOM nr 26, mur., 1914 r.,
571.	DOM nr 27, mur., 4 ćw. XIX w.,
572.	DOM nr 28, mur., 2 poł. XIX w.,
573.	DOM nr 29, mur., XIX/XX w.,
574.	DOM nr 30, mur., k. XIX w.,
575.	DOM nr 31, mur., 3 ćw. XIX w.,
576.	DOM nr 32, mur., 1910 r.,
577.	DOM nr 33, mur., pocz. XX w.,
578.	DOM nr 35, mur., 1915 r.,
579.	DOM nr 36, mur., 1910 r.,
UL. SĄDOWA	
580.	DOM nr 1, mur., 1925 r.,
581.	DOM nr 3, mur., 4 ćw. XIX w.,
582.	DOM nr 4, mur., 3/4. XIX w.,
583.	DOM nr 5, mur., 4 ćw. XIX w.,
584.	DOM nr 6, mur., k. XIX w.,
585.	DOM nr 7, mur., 4 ćw. XIX w.,
586.	DOM nr 8, mur., pocz. XX w.,
UL. HENRYKA SIENKIEWICZA	
587.	DOM nr 1a, mur., 1932 r.,
588.	DOM nr 6, mur., 1910 r.,
589.	DOM nr 7, mur., 1907 r.,
590.	DOM nr 8, mur., 1911 r.,
591.	DOM nr 9, mur., 1905 r.,
592.	DOM nr 10a, mur., 1937 r.,
593.	DOM nr 12, mur., 1920 r.,

594.	DOM nr 13, mur., 1910 r.,
595.	DOM nr 14, mur., 1 ćw. XX w.,
596.	DOM nr 17, mur., l. 20-te XX w.,
UL. SKŁADOWA	
597.	DOM nr 2, mur., 1910 r.,
598.	DOM nr 3, mur., 1900 r.,
599.	DOM nr 5, mur., 1910 r.,
AL. JULIUSZA SŁOWACKIEGO	
600.	DOM nr 1, mur., 1935 r.,
601.	DOM nr 1a, mur., 1930 r.,
602.	DOM nr 3, mur., 1914 r.,
603.	DOM nr 5, mur., 1914 r.,
604.	DOM nr 7, mur., 1925 r.,
605.	DOM nr 9, mur., 1930 r.,
606.	DOM nr 17, mur., 1936 r.,
607.	DOM nr 19, mur., 1936 r.,
608.	DOM nr 25, mur., 1930 r.,
609.	DOM nr 29, mur., 1934 r.,
UL. JANA III SOBIESKIEGO	
610.	DOM nr 7, mur., 1910 r.,
611.	DOM nr 5, mur., l. 20-te XX w.,
612.	DOM nr 9, mur., 1910 r.,
UL. GEN. JÓZEFA LONGINA SOWIŃSKIEGO	
613.	DOM nr 31, mur., l. 30-te XX w.,
614.	DOM nr 45, mur., l. 20-te XX w.,
615.	DOM nr 55, mur., 1932 r.,
616.	DOM nr 57, mur., 1931 r.,
617.	DOM nr 61, mur., 1932 r.,
618.	DOM nr 64, mur., 1930 r.,
619.	DOM nr 66, mur., 1935 r.,
UL. SPICHRZOWA	
620.	DOM nr 1, szach., k. XIX w.,
621.	BUDYNEK PRODUKCYJNY - UBOJNIA TRZODY CHLEWNE nr 2-8, mur., 1886-1910 r.,
622.	BUDYNEK PRODUKCYJNY – UBOJNIA KRÓW nr 2-8, mur., 1886-1910 r.,
623.	BUDYNEK MIESZKALNO - SOCJALNY nr 2-8, mur., 1910 r.,
624.	BUDYNEK PRODUKCYJNY - WIEŻYCZKI nr 2-8, mur., 1886-1910 r.,
625.	DOM nr 3, mur., XIX/XX w.,
626.	ELEWATOR ZBOŻOWY nr 5-7, mur., po 1945 r.,
627.	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-MIESZKALNY nr 5-7, mur., 1924 r.,
628.	MAGAZYNY nr 5-7, mur., 1925 r.,
629.	DOM nr 14, mur., 1900-1910 r.,
630.	DOM nr 16, mur.-szach., pocz. XX w.,
631.	DOM nr 17, mur., 1931 r.,
632.	DOM nr 18, mur., pocz. XX w.,
633.	DOM nr 19, mur., 1936 r.,
634.	DOM nr 20, mur., k. XIX/XX w.,
635.	DOM nr 21, mur., 1935 r.,
636.	DOM nr 22, mur., pocz. XX w.,
637.	DOM nr 24, mur., 1912 r.,
638.	DAWNA SALA RESTAURACYJNA nr 26, mur., 1893 r.,
639.	D. POKOJE GOŚCINNE PRZY D. SALI RESTAURACYJNEJ, OB. BUDYNEK MIESZKALNY nr 26, mur., 1893 r.,
640.	DOM nr 35, mur., 1920 r.,
641.	DOM nr 37, mur., 1938 r.,
UL. SPOKOJNA	
642.	DOM nr 3, mur., l. 30-te XX w.,
UL. SPORNA	
643.	DOM nr 5, mur., l. 30-te XX w.,
UL. STAROTARGOWA	
644.	DOM nr 3, mur., l. 20-te XX w.,
645.	DOM nr 4, mur., 1905 r.,
646.	DOM nr 5, mur.-drewn., pocz. XX w.,
647.	DOM nr 6, mur., pocz. XX w.,
648.	DOM nr 7, mur., pocz. XX w.,
UL. STANISŁAWA STASZICA	
649.	DOM nr 2, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
650.	DOM nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.,

UL. STRAŻACKA	
651.	DOM nr 5, mur., 1930 r.,
UL. STRZELECKA	
652.	DOM nr 17, mur., l. 20/30-te XX w.,
653.	DOM nr 18, mur., l. 20. XX w.
654.	DOM nr 29, mur., 1935 r.,
655.	DOM nr 34, mur., pocz. XX w.,
656.	DOM nr 54, mur., 1925 r.,
UL. SUKIENNICZA	
657.	DOM nr 43, mur., 1935 r.,
UL. SZKOLNA-IGNACEGO PADEREWSKIEGO	
658.	ZESPÓŁ BUDOWLANY (6 budynków) - OSIEDLE MIESZKANIOWE, mur. l. 50. XX w.
UL. TOWAROWA	
659.	DOM nr 5, mur., 1900 r.,
UL. ROMUALDA TRAUGUTTA	
660.	DOM nr 51, mur., l. 20-te XX w.,
661.	DOM nr 90, mur., l. 20-te XX w.,
662.	DOM nr 91, mur., l. 20-te XX w.,
UL. WALCZAKA	
663.	DOM nr 1, mur., 1937 r.,
UL. MELCHIORA WANKOWICZA	
664.	DOM nr 1a, mur., pocz. XX w.,
665.	DOM nr 3, mur., XIX/XX w.,
666.	DOM nr 9-11, mur., 1912 r.,
667.	DOM nr 19, mur., 1910 r.,
668.	DOM nr 20, mur., pocz. XX w.,
669.	DOM nr 22, mur., 1905 r.,
670.	DOM nr 28, mur., pocz. l. 20-tych XX w.,
671.	DOM nr 30, mur., 1915 r.,
672.	DOM nr 36, mur., 1930 r.,
673.	DOM nr 50, mur., l. 30-te XX w.,
674.	DOM nr 56, mur., 1911 r.,
675.	DOM nr 58, mur., l. 20-te XX w.,
UL. LUDWIKA WARYŃSKIEGO-OS. ROBOTNICZE	
676.	ZESPÓŁ BUDOWLANY (36 budynków) - OSIEDLE MIESZKANIOWE, mur. l. 40. XX w.
UL. WIERZBOWA	
677.	DOM nr 4, mur., l. 20-te XX w.,
678.	DOM nr 7, mur., l. 20-te XX w.,
679.	DOM nr 8, mur., l. 20-te XX w.,
UL. STANISŁAWA WIGURY	
680.	DOM nr 2, mur., ok. 1938 r.,
681.	DOM nr 3, mur., ok. 1940 r.,
682.	DOM nr 5, mur., l. 20-te XX w.,
683.	DOM nr 7, mur., l. 20-te XX w.,
684.	DOM nr 8, mur., l. 20-30-te XX w.,
685.	DOM nr 9, mur., l. 20-te XX w.,
686.	DOM nr 11, mur., l. 20-te XX w.,
687.	DOM nr 13, mur., l. 20-te XX w.,
688.	DOM nr 15, mur., l. 20-te XX w.,
689.	DOM nr 17, mur., l. 20-te XX w.,
690.	DOM nr 18, mur., l. 20-te XX w.,
691.	DOM nr 21, mur., l. 20-te XX w.,
692.	DOM nr 22, mur., l. 20-te XX w.,
693.	DOM nr 24, mur., l. 20-te XX w.,
694.	DOM nr 27, mur., l. 20-30-te XX w.,
UL. WIOSNY LUDÓW	
695.	DOM MIESZKALNY (OFICYNA) nr 1, mur., k. XIX w.,
696.	DOM nr 2, mur., k. XIX w.,
697.	DOM nr 2a, mur., 4 ćw. XIX w.,
698.	DOM MIESZKALNY (OFICYNA) nr 3, mur., k. XIX w.,
699.	DOM nr 4, mur., XIX/XX w.,
700.	DOM nr 5, mur., pocz. XX w.,
701.	DOM nr 6, mur., k. XIX w.,
702.	DOM nr 8, mur., k. XIX w.,
703.	DOM nr 8, mur., k. XIX w.,
704.	DOM nr 9, mur., XIX/XX w.,
705.	DOM nr 10, mur., k. XIX w.,

706.	DOM nr 12, mur., 4 ćw. XIX w.,
707.	DOM nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.,
708.	DOM nr 14, mur., 1934 r.,
709.	D. MAGAZYN nr 15, mur., k. XIX w.,
710.	D. MAGAZYN nr 17, mur., k. XIX w.,
711.	D. OCTOWNIA nr 19, mur., pocz. XX w.,
712.	D. MAGAZYN nr 25, mur., k. XIX w.,
713.	DOM nr 27, mur., k. XIX w.,
714.	DOM nr 29, mur., k. XIX w.,
715.	DOM nr 31, mur., k. XIX w.,
UL. WINCENTEGO WITOSA	
716.	DOM nr 18, mur., 1. ćw. XX w.
717.	DOM nr 24, mur., 1935 r.,
UL. WOJSKA POLSKIEGO	
718.	DOM nr 1, mur., k. XIX w.,
719.	DOM nr 2, mur., ok. 1912 r.,
720.	DOM nr 4, mur., k. XIX w.,
721.	DOM nr 4a, mur., ok. 1935 r.,
722.	DOM nr 8, mur., 4 ćw. XIX w.,
723.	DOM nr 10, mur., k. XIX w.,
724.	DOM nr 14, mur., k. XIX w.,
725.	DOM nr 18-20, mur., ok. 1910 r.,
UL. WOLNOŚCI	
726.	DOM nr 3, mur., 1911 r.,
727.	DOM nr 5, mur., 1911 r.,
728.	DOM nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.,
729.	DOM nr 9, mur., 2 poł. XIX w.,
730.	DOM nr 11, mur., l. 30-te XX w.,
731.	DOM nr 14, mur., 2 poł. XIX w.,
732.	DOM nr 15, mur., 1910 r.,
733.	DOM nr 17, mur., k. XIX w.,
734.	DOM nr 18, mur., 4 ćw. XIX w.,
735.	DOM nr 20, mur., 4 ćw. XIX w.,
736.	DOM nr 22, mur., 4 ćw. XIX w.,
737.	DOM nr 26, mur., pocz. XX w.,
738.	DOM nr 29, mur., 1912 r.,
739.	DOM nr 30, mur., 4 ćw. XIX w.,
740.	DOM nr 31, mur., k. XIX w.,
741.	DOM nr 32, mur., 1906 r.,
742.	DOM nr 33, mur., k. XIX w.,
743.	DOM nr 35, mur., pocz. XX w.,
744.	DOM nr 36, mur., k. XIX w.,
745.	DOM nr 37, mur., pocz. XX w.,
746.	DOM nr 40, mur., pocz. XX w.,
UL. WROCLAWSKA	
747.	DOM nr 2, mur., 1939 r.,
748.	DOM nr 4, mur., k. XIX w.,
749.	DOM nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.,
750.	DOM nr 9, mur., 1906 r.,
751.	DOM nr 11, mur., XIX/XX w.,
752.	DOM nr 12, mur., pocz. XX w.,
753.	DOM nr 14, mur., 1910 r.,
754.	DOM nr 16, mur., 4 ćw. XIX w.,
755.	DOM nr 18, mur., pocz. XX w.,
756.	DOM nr 19, mur., 4 ćw. XIX w.,
757.	DOM nr 20, mur., k. XIX w.,
758.	DOM nr 22, mur., XIX/XX w.,
759.	DOM nr 23, mur., 4 ćw. XIX w.,
760.	DOM nr 24, mur., k. XIX w.,
761.	DOM nr 25, mur., k. XIX w.,
762.	DOM nr 26, mur., 4 ćw. XIX w.,
763.	DOM nr 29, mur., 1908 r.,
764.	DOM nr 31, mur., 1912 r.,
765.	DOM nr 32, mur., XIX/XX w.,
766.	DOM nr 33, mur., 1915 r.,
767.	DOM nr 34, mur., 1910 r.,
768.	DOM nr 35, mur., 4 ćw. XIX w.,

769.	DOM nr 37, mur., 1930 r.,
770.	DOM nr 38, mur., 4 ćw. XIX w.,
771.	DOM nr 40, mur., 1930 r.,
772.	DOM nr 42, mur., poł. XIX w.,
773.	DOM nr 44, mur., 4 ćw. XIX w.,
774.	DOM nr 46, mur., po poł. XIX w.,
775.	DOM nr 57, mur., 3 ćw. XIX w.,
776.	DOM nr 61, mur., 1900 r.,
777.	DOM nr 64, mur., 1900 r.,
778.	DOM nr 65, mur., k. XIX w.,
779.	DOM nr 66, mur., 1900 r.,
780.	DOM nr 67, mur., 1930 r.,
781.	DOM nr 71, mur., l. 20-te XX w.,
782.	DOM nr 102, mur., 1930 r.,
783.	DOM nr 126, mur., 1920 r.,
784.	DOM nr 128, mur., 1920 r.,
785.	DOM nr 130, mur., l. 30-te XX w.,
786.	DOM nr 138, mur., l. 30-te XX w.,
787.	DOM nr 148, mur., 1920 r.,
788.	DOM nr 150, mur., 1920 r.,
789.	DOM nr 152, mur., 1 ćw. XX w.,
UL. JÓZEFA WYBICKIEGO	
790.	DOM nr 30, mur., l. 20-te XX w.,
UL. WYSOCKA	
791.	DOM nr 9, mur., 1926 r.,
792.	DOM nr 12, mur., 1938 r.,
793.	DOM nr 16, mur., 1937 r.,
794.	DOM nr 20, mur., 1930 r.,
795.	DOM nr 23, mur., 1920 r.,
796.	DOM nr 26, mur., 1910 r.,
797.	DOM nr 27, mur., 1938 r.,
UL. LUDWIKA ZAMENHOFFA	
798.	DOM nr 11, mur., k. XIX w.,
799.	DOM nr 13, mur., ok. 1905 r.,
UL. ZIELONA	
800.	DOM nr 9, mur., 1930 r.,
UL. STANISŁAWA ŻÓŁKIEWSKIEGO	
801.	DOM nr 8, mur., 1930 r.,
802.	DOM nr 15, mur., l. 30-te XX w.,
803.	DOM nr 17, mur., po 1930 r.,
804.	DOM nr 29, mur., l. 20-te XX w.,
UL. ŻWIRKI	
805.	ZESPÓŁ BUDOWLANY (11 budynków) - OSIEDLE MIESZKANIOWE, mur. l. 40. XX w.