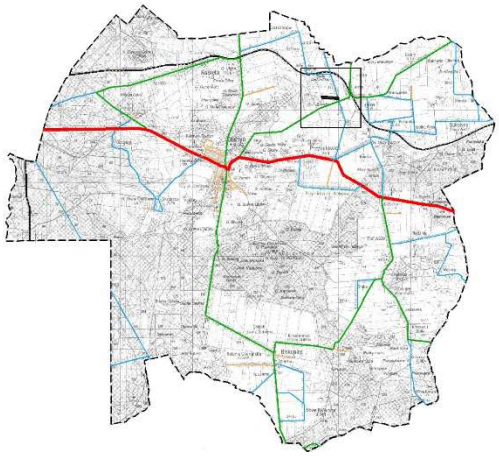
PROJEKT
etap prac – powtórne wyłożenie projektu do publicznego wglądu

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Olsztyn
z dnia ...

AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DOTYCZĄCYCH OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

1. Prace nad fragmentaryczną zmianą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn* (zwanego dalej „studium") przyjętego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., z późn. zm. podjęto na podstawie Uchwały Nr III/24/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015r.
2. Zmiana studium obejmuje obszar położony przy ulicy Południowej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn; ma na celu zmianę dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenu w granicach opracowania.

Rys. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



3. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
   1) przeznaczeniem terenów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dotyczącym miejscowości Turów i Bukowno, przyjętym Uchwałą Nr XXXI/233/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r. są:
      a) tereny rolnicze (ozn symb. 1 R) oraz, w niewielkiej części, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ozn. symb. MN) - w odniesieniu do terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą studium,
      b) tereny wielofunkcyjne - produkcyjno-składowo-usługowe (ozn. symb. P,U) – w odniesieniu do terenu graniczącego z obszarem opracowania;
   2) dotychczasowym kierunkiem przeznaczenia przeważającej części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego opracowaniem, w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętym Uchwałą NR XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012r. z późn. zm.,* są tereny otwarte, rolnicze (ozn. symb. R) w odniesieniu do których określono:
      a) przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, rolnicze,
      b) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
      c) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa i obiekty służące gospodarce rolnej z wyjątkiem obiektów uciążliwych dla środowiska (np. fermy drobiu, trzody chlewnej, zwierząt futerkowych); trasy rowerowe,
      d) wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
         - powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
         - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
         - wysokość zabudowy - budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; budynki inne do 9 m,
         - miejsca postojowe - budynki mieszkalne nie mniej niż 1,5 mp/mieszkanie; budynki usługowe nie mniej niż 1mp/30m^2 powierzchni użytkowej,
      e) w obrębie terenów otwartych, rolniczych nie należy lokalizować obiektów związanych

z produkcją rolną w miejscach eksponowanych krajobrazowo,

f) dopuszcza się - w przypadkach uzasadnionych brakiem innych możliwości przestrzennych lub wymogami technicznymi - realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jak również – w szczególnych przypadkach - realizację usług turystyki, rekreacji i sportu, z uwzględnieniem minimalizacji ingerencji planowanych inwestycji w tereny otwarte, zwłaszcza stanowiące grunty leśne lub zadrzewienia,

g) budowa, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania ww. wskaźników,

h) w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o /+-/ 10 pkt. procentowych;

3) aktualnym kierunkiem przeznaczenia pozostałej, niewielkiej części terenu opracowania, zlokalizowanej w rejonie drogi publicznej, są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ozn. symb. MN), w odniesieniu do których określono:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pensjonaty; ponadto towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, parkingi, drogi dojazdowe, usługi podstawowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe),

b) na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych),

c) przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,

d) wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy - budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; budynki inne do 9 m;
- miejsca postojowe - budynki mieszkalne nie mniej niż 1,5 mp/mieszkanie; budynki usługowe nie mniej niż 1mp/30m^2 powierzchni użytkowej,

e) wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- w zależności od potrzeb – rozgraniczyć tereny przeznaczone pod zabudowę oraz inne funkcje,
- doprecyzować przeznaczenie uzupełniające, przede wszystkim w zakresie usług,
- doprecyzować wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz liczby miejsc postojowych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o /+-/ 10 pkt. procentowych, a ponadto w wyjątkowych przypadkach, gdy wielkości wskaźników są już osiągnięte w stanie istniejącym, dopuszcza się takie określenie wskaźników aby możliwe było zrealizowanie zamierzenia inwestycyjnego – o ile nie jest ono sprzeczne z innymi ustaleniami studium,
- określić hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, w tym dróg dojazdowych (klasy KDD) i pozostałych (KDX),
- w przypadku lokalizacji w obrębie działki funkcji usługowej lub produkcyjnej jej powierzchnia musi spełniać warunki wynikające z potrzeb parkingowych.
- w obszarach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych doprecyzować zakres możliwości inwestycyjnych,
- dopuszczenie nowych terenów do zabudowy powinno być warunkowane realizacją (lub zaawansowanym projektowaniem) odpowiedniej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, szczególnie ma to odniesienie do terenów np. w Biskupicach Nowych,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia;

4) istniejący sposób zagospodarowania obszaru:

a) w przeważającej części, teren objęty opracowaniem stanowi integralną część otwartych terenów rolnych,

b) niewielka część terenu opracowania, zlokalizowana w rejonie drogi publicznej, jest zabudowana i zagospodarowana dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) z obszarem opracowania graniczy teren zakładu produkcyjnego WOSANA S.A. (producent soków, napojów i wód źródlanych),

d) teren objęty opracowaniem przylega do drogi publicznej – ulicy Południowej (droga gminna, kategorii lokalnej),

e) uzbrojenie rejonu opracowania można uznać za odpowiednie do potrzeb istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz posiadające rezerwy rozwojowe,

f) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:
ochrona ładu przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem przejawiać się winna w zrównoważonym rozwoju obszarów zabudowanych i wzroście intensywności ich wykorzystania.

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym:
   1) stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
      a) zgodnie z ewidencją gruntów, w granicach obszaru objętego opracowaniem:
         - przeważają grunty rolne będące użytkami rolnymi klasy VI,
         - występują grunty rolne zabudowane, na gruntach klasy bonitacyjnej VI;
      b) na obszarze opracowania nie występują lasy;
   2) wielkości i jakości zasobów wodnych, w tym - zasobów wód podziemnych:
      a) obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Nr GZWP 326 Częstochowa E wymagających najwyższej ochrony (ONO), intensywnie czerpanych do celów gospodarczych,
      b) obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszaru „A" strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko- Olsztyn (Dz. U. Województwa Śląskiego Nr 113, poz. 1818);
   3) wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:
      a) obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" o powierzchni 600,85 km^2, który chroni:
         - zróżnicowaną rzeźbę terenu Wyżyny Częstochowskiej z ostańcami skalnymi, jaskiniami, schroniskami skalnymi, lejami i źródłami,
         - specyficzny rozkład przestrzenny zbiorowisk roślinnych,
         - bogactwo flory i fauny z gatunkami reliktowymi i endemicznymi,
         - walory krajobrazowe,
      b) obszar opracowania znajduje się poza, rozpoznanymi lokalnie, granicami rejonów o wysokich walorach przyrody nieożywionej oraz wysokich walorach krajobrazowych,
      c) na terenie opracowania nie występują niekorzystne uwarunkowania geomorfologiczne, topoklimatyczne i geologiczno – inżynierskie,
      d) jest ukształtowany ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim,
      e) składa się w przewadze z terenów rolnych, niezabudowanych.

6. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar objęty zmianą studium:
   1) nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
   2) znajduje się w rejonie potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych;
   3) nie znajduje się w granicach obszarów rewitalizacji, zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji, przyjętym Uchwałą Nr IX/55/2007r. Rady Gminy Olsztyn z dnia 14 sierpnia 2007 r.

7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy:
   1) z uzasadnienia Uchwały Nr III/24/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu fragmentarycznej zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn* wynika, że procedowana zmiana ma na celu stworzenie warunków prawnych do rozwoju istniejącej funkcji produkcyjnej;
   2) zakres zaproponowanych zmian obowiązującego dokumentu planistycznego jest ograniczony do obszaru o powierzchni ok. 0,5 ha i kierunków przeznaczenia tożsamych z sąsiadującymi z rejonem opracowania; skala zmian przewidywanych do wprowadzenia na płaszczyźnie planistycznej jest zatem niewielka;
   3) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę pozostaje bez zmian w stosunku do stanu przyjętego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., tj. uwzględniając wszystkie późniejsze zmiany studium, włącznie z obecnie procedowaną, aktualność zachowują dane o zwiększeniu o 370% wielkości terenów przeznaczonych pod działalności produkcyjne;
   4) projekt uwzględnia zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez uzupełnienie ukształtowanej i zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z zachowaniem uporządkowanych relacji uwarunkowań i wymagań społeczno – gospodarczych, środowiskowych, prawa własności i potrzeb interesu publicznego.

8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów:
   1) w strukturze własności nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru objętego opracowaniem, dominują prawa przysługujące osobom fizycznym;
   2) zgodnie z ewidencją gruntów, w granicach obszaru objętego opracowaniem, przeważają grunty rolne klasy VI; występują grunty rolne zabudowane na gruntach klasy bonitacyjnej VI;

PROJEKT
etap prac – powtórne wyłożenie projektu do publicznego wglądu

3) z uwagi na fakt, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Turów i Bukowno, przyjętym Uchwałą Nr XXXI/233/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r. nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy terenu i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są na podstawie obowiązującego planu miejscowego;
4) aktami prawnymi obowiązującymi względem obszaru opracowania są:
   a) Rozporządzenie Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 113, poz. 1818), w zakresie dotyczącym obszaru „A" w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód,
   b) Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974).

9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego obszaru objętego opracowaniem, a związane są z:
      a) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
      b) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
   2) szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:
      a) Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, w zakresie dotyczącym obszaru „A" w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód,
      b) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974).

10. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów komunikacji:
   1) granice obszaru opracowania nie obejmują pasów drogowych dróg publicznych;
   2) teren opracowania przylega do ulicy Południowej – drogi gminnej, kategorii lokalnej.

11. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
   1) stan istniejący:
      a) sieć wodociągowa w ulicy Południowej,
      b) obszar znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej; przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV,
      c) zgodnie z polityką przestrzenną gminy, teren jest kierunkiem rozwoju kanalizacji sanitarnej oraz systemu zaopatrzenia w gaz,
      d) brak jest systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
      e) ciepło uzyskiwane jest ze źródeł lokalnych,
      f) odpady, po segregacji „u źródła", wywożone są poza teren gminy;
   2) zasadą powinno być wykorzystanie w pierwszej kolejności rezerw rozwojowych istniejących systemów infrastrukturalnych.

12. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują:
   1) obszary naturalnych zagrożeń geologicznych;
   2) udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
   3) tereny górnicze, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych;
   4) potrzeby ochrony przeciwpowodziowej;
   5) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
   6) istotne uwarunkowania dotyczące warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

13. Obszaru objętego zmianą studium nie dotyczą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 4a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

14. Z przyczyn, o których mowa w pkt 7, uwzględnienie w procedowanym projekcie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w przedmiotowym przypadku nie wymaga przeprowadzenia badań z zakresu określonego w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a)-c) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.