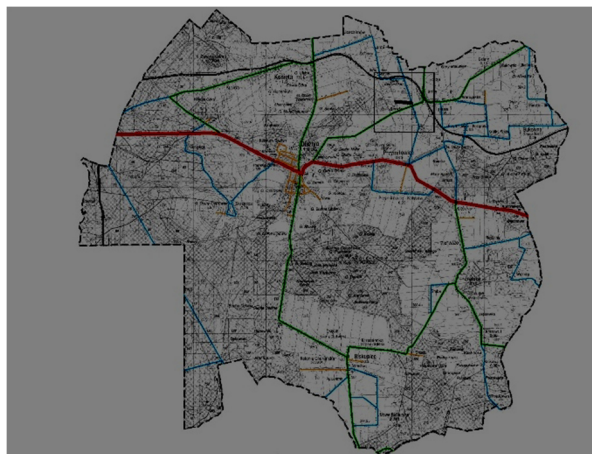


AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DOTYCZĄCYCH OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

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/30m² 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/30m² 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 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879),
- 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 km², który chroni:
 - zróżnicowaną rzeźbę terenu Wyżyny Częstochowskiej z ostałcami 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 tożsamy 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 działalność produkcyjną;
- 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;
 - 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 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), 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 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), 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. W odniesieniu do art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a)-c) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy przeprowadzone przez organ w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Olsztyn, wskazują na zasadność rozszerzenia i umocnienia funkcji produkcyjnej terenu i obiektów w rejonie objętym opracowaniem.