Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 17 grudnia 2018 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul.Malowniczej i ul. Słonecznej w miejscowości Bukowno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994) oraz art. 3 ust.1, art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XII/112/201 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn,

Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętego uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r, zmienionego uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014r, uchwałą Nr III/27/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2016 r.

§ 2.

Zmiana studium obejmuje zmianę kierunków przeznaczenia terenów położonych przy ul.Malowniczej i przy ul.Słonecznej w miejscowości Bukowno.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - tekst ujednolicony zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn;
2) załącznik nr 2 - rysunek ujednolicony zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn w skali 1:20000 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 - rysunek ujednolicony zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn w skali 1:20000 – Uwarunkowania rozwoju;
4) załącznik nr 4 - wykaz zmian na rysunku i w tekście studium wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 4.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 5.

Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do studium i udzielanie odpowiednich informacji;

2) podanie do publicznej wiadomości danych o studium, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2081).

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT
Tomasz Kucharski

Jacek Walichnowski
Radca Prawny

GMINA OLSZTYN

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL.MALOWNICZEJ I UL.SŁONECZNEJ W MIEJSCOWOŚCI BUKOWNO

TEKST UJEDNOLICONY

Załącznik nr 1

do Uchwały nr .....

Rady Gminy Olsztyn z dnia .....

2018

TEKST UJEDNOLICONY ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN

przyjęty

Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r.
z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1. **Uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014 r.**
2. **Uchwałą Nr III / 27 / 15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r.**
3. **Uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26kwietnia 2016 r.**
4. **Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Olsztyn z dnia .....**

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM (2012)
przyjętej Uchwałą Nr XV/141/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012r.:
mgr inż. arch. Marek Zemła (POIU, KT – 047) z zespołem

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM (Z1/2014)
przyjętej Uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014r.:
mgr inż. arch. kraj. Renata Rustecka-Banach (POIU, KT - 217) z zespołem

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM (Z2/2015)
przyjętej Uchwałą Nr III / 27 / 15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r.:
mgr inż. arch. Anna Rudecka z zespołem

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM (Z3/2016)
przyjętej Uchwałą Nr XIII/126/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2016 r.:
mgr inż. arch. Anna Rudecka z zespołem

OPRACOWANIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM (Z4/.....)
przyjętej Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Olsztyn z dnia .....:
mgr inż. arch. kraj. Renata Rustecka-Banach z zespołem

Spis treści

		strona
1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego		1
1.1.	Wprowadzenie	1
1.1.1.	Znaczenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	1
1.1.2.	Podstawowe dane o gminie	1
1.2.	Dotychczasowe zagospodarowanie terenów	3
1.3.	Dotychczasowe przeznaczenie terenów	5
1.4.	Stan środowiska	7
1.4.1.	Złoża kopalin	7
1.4.2.	Wody podziemne i wody powierzchniowe	8
1.4.3.	Gleby	9
1.4.4.	Obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione	10
1.4.5.	Warunki klimatyczne	11
1.4.6.	Warunki geologiczno - inżynierskie	12
1.4.7.	Walory przyrody nieożywionej. Krajobraz	12
1.5.	Stan dziedzictwa kulturowego	13
1.6.	Warunki i jakość życia mieszkańców	15
1.6.1.	Ludność. Zasoby mieszkaniowe	15
1.6.2.	Infrastruktura społeczna	16
1.7.	Stan prawny gruntów	17
1.8.	Transport	17
1.9.	Infrastruktura techniczna	19
1.9.1.	Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków	19
1.9.2	Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło	20
1.9.3	Gospodarka odpadami	20
1.10.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego	21
1A.	Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, dotyczących obszaru położonego na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ulicy Zamkowej i wzgórza zamkowego, objętego zmianą studium	22
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego		27
2.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów	27
2.2.	Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów	28
2.2.1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	28
2.2.2.	Tereny zabudowy usługowej	31
2.2.3.	Tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami	33
2.2.4	Tereny otwarte	34
2.2.5.	Tereny zieleni	35
2.2.6.	Tereny transportu	36
2.2.7.	Tereny infrastruktury technicznej	37
2.3.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów	37
2.4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	38
2.5.	Kierunki rozwoju transportu	39
2.6.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	41
2.6.1.	Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków	41
2.6.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło	42
2.6.3.	Gospodarka odpadami	43
2.7.	Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego	43
2.8.	Obszary dla których należy sporządzić plany miejscowe	44
2.8.1.	Obszary dla których należy sporządzić plany miejscowe	44
2.8.2.	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	45
2.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	46
2.10.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi	46
3. Wyjaśnienie niektórych użytych pojęć		48
4. Wykorzystane materiały		49

5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań. Synteza studium 54

5.1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań 54
5.2. Synteza studium 54
5.2.1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego 54
5.2.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego 57

5.A. Uzasadnienie rozwiązań oraz synteza ustaleń przyjętych w zmianie studium dotyczącej obszaru położonego na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ulicy Zamkowej i wzgórza zamkowego 59

5.B Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium, dotyczącej obszaru położonego przy ul.Południowej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn 66

5.C. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium dla terenów położonych przy ul.Malowniczej i przy ul.Słonecznej w miejscowości Bukowno 67

Załącznik tabelaryczny

Obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Mapy załączone w tekście (skala 1:45000)

Sołectwa
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2003 r.)
Plany zagospodarowania przestrzennego (2005 r., 2008 r.)
Układ drogowy podstawowy (stan istniejący)
Układ drogowy podstawowy (stan docelowy)

Mapy analityczne (skala 1:20000)

Użytki gruntowe
Władanie gruntami
Dziedzictwo kulturowe
Infrastruktura techniczna

Mapy podstawowe (skala 1:10000)
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1.1. Wprowadzenie

1.1.1. Znaczenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest istotnym dokumentem z dziedziny planowania przestrzennego na poziomie gminy. Celem sporządzenia studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Zasady sporządzania studium określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z ustawą, polityka przestrzenna powinna służyć zapewnieniu zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, uwzględniając przy tym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest, obok decyzji o warunkach zabudowy, podstawą ustalania przeznaczenia nieruchomości na potrzeby określania wartości nieruchomości, w przypadku braku planu miejscowego.

Oprócz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakres problematyki studium kształtują także wymagania wynikające z innych ustaw, spośród których bezpośrednie odniesienia do studium zawierają, m.in.:

- ustawa Prawo ochrony środowiska,
- ustawa o ochronie przyrody,
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa prawo wodne.

1.1.2. Podstawowe dane o gminie

Gmina Olsztyn położona jest na Jurze Krakowsko-Częstochowskiej i administracyjnie należy do powiatu częstochowskiego. Sąsiaduje z następującymi gminami:

- Mstów,
- Janów,
- Żarki,
- Poraj,
- Kamienica Polska,
- Poczesna,
- Częstochowa.

Gmina Olsztyn obejmuje obszar o powierzchni 109 km^2. Zamieszkuje ją ok. 6,8 tys. mieszkańców (2008 r.). Bezpośrednio przez jej teren przebiega droga krajowa nr 46 (Kłodzko – Opole – Częstochowa – Szczekociny) oraz szlak kolejowy (nr 61) Kielce – Częstochowa - Fosowskie.
Leży w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" i jego otuliny (oprócz części północno – wschodniej). Jest jednym z najbardziej malowniczych zakątków Jury. Występujące wartości środowiska przyrodniczego oraz kulturowego objęte są ochroną prawną (np. rezerwaty przyrody "Zielona Góra" i "Sokole Góry" oraz wzgórze zamkowe). Pierwsze wzmianki o Olsztynie pochodzą z początku XIV w.
Wartości przyrodnicze i kulturowe sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Gmina podzielona jest na następujące sołectwa:
- Olsztyn,
- Zrębice pierwsze (z Ciecierzynem),
- Zrębice drugie,
- Kusięta (z Osiedlem pod Wilczą Górą),
- Przymiłowice,
- Turów,
- Biskupice,
- Nowe Biskupice (od 1 stycznia 2008 r.),
- Bukowno,
- Skrajnica,
- Krasawa.

Podział gminy na sołectwa przedstawia mapa 1:45000 „Sołectwa".

W strukturze przestrzennej gminy wyróżniają się jurajskie wzgórza:
- Góra Zamkowa (Olsztyn),
- Lipówki i Biakło (Olsztyn),
- Sokole Góry (rezerwat, teren lasów),
- Góry Towarne Duże i Małe (Olsztyn),
- Góra Lisica (Kusięta),
- Pańska Góra (Olsztyn),
- Łysa Góra (Przymiłowice),
- Duży Kamień (Bukowno),
- Zielona Góra (rezerwat, teren lasów)

oraz
- nieczynny kamieniołom Kielnik (z terenem Centralnego Archiwum Geologicznego – magazynu rdzeni),
- stacja elektroenergetyczna „Jaoachimów" w Przymiłowicach,
- teren Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie,
- zespół dworski w Bukownie,
- tor motocrosowy w Biskupicach i
- tereny zabudowy Olsztyna, z zabytkowym układem ulic.

Przez gminę przebiegają szlaki turystyczne:
- szlak Orlich Gniazd (czerwony),
- szlak Warowni Jurajskich (niebieski),
- szlak im. Barbary Rychlik (czarny),
- szlak Walk 7 Dywizji Piechoty wrzesień 19839,
- szlak Olsztyński (żółty),

ponadto:
- szlak Wokół Gór Sokolich i Olsztyna,
- szlak Dróżki św. Idziego,

oraz
- szlak konny,
- szlaki rowerowe.

W sferze gospodarczej istotne znaczenie mają działalności związane z obsługą ruchu turystycznego (baza noclegowa, w tym agroturystyka, gastronomia, itp.). Ważnym miejscem pracy mieszkańców Olsztyna jest Częstochowa. Istotnymi jednostkami gospodarczymi są przedsiębiorstwa:
- Alex-Pol (produkcja lodów, wyrobów kulinarnych mrożonych; Turów),
- Wosana (soki i napoje; Turów).

1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenów

Użytkowanie terenów

Tabl. 1.2.1. Użytkowanie terenów (stan w listopadzie 2009 r.)

Tereny	Pow. w ha (ok.)	% pow. ogółem
OGÓŁEM	10910	100,0
(MN, MNU, MNUL, MW) zabudowa mieszkaniowa	595	5,5
(U) usługi	27	0,2
(UT) usługi turystyki, sportu i rekreacji	36	0,3
(P) tereny obiektów produkcyjnych	18	0,2
(R) tereny otwarte, rolnicze, (RR) -o korzystniejszych warunkach glebow.	4317	39,6
(ZK) tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych	373	3,4
(ZLP) lasy PGL LP	4078	37,4
(ZL) lasy pozostałe	1174	10,8
(ZZ) tereny zieleni nieurządzonej	5	0,0
(ZC) cmentarze	3	0,0
(WS) wody powierzchniowe	3	0,0
(KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KX) drogi publiczne, pozostałe i place	149	1,4
(KP, KS) parkingi, stacje paliw	4	0,0
(KK) tereny kolejowe	111	1,0
(EE, WZ, NO, TŁ) infrastruktura techniczna (energia elektryczna, zaopatrzenie w wodę, oczyszczanie ścieków, telekomunikacja)	17	0,2

Źródło: opracowanie BRR, za pomocą programu GIS MapInfo.
Uwaga: wg danych GUS ogólna powierzchnia lasów w gminie Olsztyn w 2009 r. wynosiła 5298 ha [źródło: bank Danych Lokalnych GUS].

W strukturze użytkowania terenów wyróżnia się bardzo duży udział lasów (ok. 48%). Duży jest również udział terenów otwartych, rolniczych (ok. 40%).

Tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują łącznie ok. 5,5% powierzchni gminy w granicach administracyjnych. Niski jest udział powierzchni usług (razem z usługami turystyki 0,5%) oraz trenów obiektów produkcyjnych (0,2%).

Powyżej określone dane określają użytkowanie terenów przedstawione na mapie 1:10000 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego". Wskazane tereny np. zabudowy mieszkaniowej określić można jako tereny „brutto", gdyż obejmują np. liczne łuki budowlane i tereny dopuszczone do zabudowy mieszkaniowej ale jeszcze nie zainwestowane. Tereny mieszkaniowe „netto" (wg danych z ewidencji gruntów, oznaczone symbolem „B") przedstawia poniższe zestawienie.

Użytki gruntowe

Dane o tzw. użytkach gruntowych odzwierciedlają formalny stan użytkowania gruntów, wynikający z ewidencji gruntów. Szczególnie interesująca w poniższym zestawieniu jest informacja o wielkości terenów mieszkaniowych – jest prawie o połowę mniejsza niż wielkość wykazana w tabl. „użytkowanie terenów".

Tabl. 1.2.2. Użytki gruntowe (stan dniu 6.11.2009 r.)

	Użytek	Pow. w ha (ok.)	% pow. ogółem
	OGÓŁEM	10910	100,0
B	tereny mieszkaniowe	306	2,8
Ba	tereny przemysłowe	19	0,2
Bi	inne tereny zabudowane	26	0,2
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane	18	0,2
S	sady	69	0,6
Bz	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	4	0,0
K	użytki kopalne	1	0,0
N	nieużytki	217	2,0
Ł	łąki trwałe	74	0,7
Ps	pastwiska trwałe	367	3,4

	Użytek	Pow. w ha (ok.)	% pow. ogółem
R	grunty orne	4243	38,9
Ls	lasy i grunty leśne	5227	47,9
Lz	grunty zadrzewione i zakrzewione	9	0,1
dr	drogi	204	1,9
Ti	tereny inne komunikacyjne	0	0,0
Tk	koleje	113	10,0
Tr	tereny różne	6	0,1
W	rowy	7	0,1
Ws	wody śródlądowe stojące	0	0,0

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie, opracowanie BRR - za pomocą programu GIS MapInfo.
Uwaga: wg danych GUS ogólna powierzchnia lasów w gminie Olsztyn w 2009 r. wynosiła 5298 ha [źródło: bank Danych Lokalnych GUS].

Użytkowanie terenów przedstawia mapa 1:10000 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego".
Stan użytków gruntowych przedstawia mapa analityczna 1:20000 „Użytki gruntowe".
Przeznaczenie terenów wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia mapa 1:45000 „Plany zagospodarowania przestrzennego (2005, 2008).
Stan kierunkowego zagospodarowania terenów wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. przedstawia odpowiednia mapa 1:45000, a wg niniejszego studium – mapa 1:10000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

Tereny zamknięte

W gminie Olsztyn występują tereny zamknięte, określone na mocy Decyzji Nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Nr 14 z 30 grudnia 2009, poz.51).

Są to tereny bezpośrednio związane z następującymi liniami kolejowymi:
- nr 61 Kielce – Czarnca – Częstochowa Stradom – Herby Stare – Lubliniec – Fosowskie,
- nr 155 Kucelinka – Poraj (krótki odcinek w zachodniej części gminy).

Łączna powierzchnia terenów zamkniętych wynosi ok. 103 ha.

Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią

Według informacji uzyskanej od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (pismo z 9.10.2009 r., znak OKI-5221/45/2009) zachodni fragment obszaru gminy znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Warty, dla przepływów o prawdopodobieństwie p=1% (tzw. „woda stuletnia"). Obszar ten został wyznaczony na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2010 z późn. zmianami). Obszar - o powierzchni ok. 22 ha - obejmuje tereny leśne, a w części południowej teren łąki.

Stan ładu przestrzennego

Ład przestrzenny to „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne" (art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami/).

Najistotniejsze cechy struktury przestrzennej gminy Olsztyn określić można następująco:
- quasi-kwartałowa zabudowa w miejscowości Olsztyn, z wyraźnie zaznaczonym rynkiem,
- linearna zabudowa wzdłuż ulic w pozostałych miejscowościach gminy, z zachowanymi jeszcze dystansami przestrzennymi pomiędzy miejscowościami,
- bardzo duży odsetek terenów leśnych i otwartych,
- atrakcyjny krajobraz, w tym ciekawe formy skałkowe (np. Góra Zamkowa, Lipówki i Biakło).

Głównymi wyzwaniami rozwoju, w tym zagospodarowania przestrzennego są:
- rozbudowa układu drogowego, w tym budowa obwodnicy na drodze krajowej DK 46 oraz budowa niezbędnych dróg publicznych obsługujących nowe tereny mieszkaniowe,

- budowa systemu kanalizacji w gminie (z wyjątkiem miejscowości Olsztyn, gdzie kanlzacja już funkcjonuje),

oraz

- rewitalizacja rynku,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej,
- wykorzystanie (zagospodarowanie) terenów przeznaczonych pod działalności gospodarcze,
- ochrona wartości przyrodniczych,
- ochrona dziedzictwa kulturowego.

1.3. Dotychczasowe przeznaczenie terenów

Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte – jako druga edycja - uchwałą Nr VIII/64/2003 Rady Gminy Olsztyn z dnia 10 lipca 2003 r. Pierwsza edycja studium została przyjęta uchwałą Nr 205/XXX/2002 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 czerwca 2002 r. Podstawą sporządzenia niniejszego studium jest Uchwała Nr XLIII/304/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn".

W porównaniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2003 r., w niniejszym studium wskazuje się (rozdz. 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dodatkowe tereny do zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej. Największe z nich stanowią tereny w Kusiętach, Odrzykoniu i Bukownie Okupnikach (tereny mieszkaniowe) oraz – odnośnie terenów produkcyjnych – w Odrzykoniu.

Jednocześnie odstąpiono od niektórych zamierzeń, jak np.:

- tereny mieszkalnictwa rezydencjonalnego w Zrębicach – Rędzinach,
- tereny zabudowy mieszkaniowej w Zrębicach, pomiędzy ulicami: Widokową, Żarecką i Piaskową,
- tereny budownictwa letniskowego w Wolnicy,
- tereny budownictwa letniskowego w Biskupicach - Stawki,
- tereny zabudowy produkcyjno – usługowej w Krasawie,
- tereny zabudowy produkcyjno – usługowej w rejonie Góry Duży Kamyk,
- tereny rozwoju specjalistycznych usług turystyczno – wypoczynkowych w Bukownie, na wschód od dworu.

Rysunek studium z 2003 r. przedstawia mapa 1:45000 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2003 r.)".

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązującymi dokumentami planistycznym na terenie gminy Olsztyn są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z lat 2005 i 2008:

- miejscowości Kusięta, przyjęty uchwałą Nr XXXI/232/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.,
- miejscowości Turów i Bukowno, przyjęty uchwałą Nr XXXI/233/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.,
- miejscowości Zrębice i Krasawa, przyjęty uchwałą Nr XXXI/234/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.,
- miejscowości Biskupice, przyjęty uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.,

oraz

- miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjęty uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.
- miejscowości Przymiłowice, przyjęty uchwałą Nr XXI/151/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.
- dla kompleksów lasów państwowych, przyjęty uchwałą Nr XXI/152/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.,

oraz

- zmiana mpzp dla miejscowości Kusięta (uchwała Nr II/10/10 z dnia 20 grudnia 2010 r.),

- zmiana mpzp dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica (uchwała Nr VI/48/11 z dnia 23 maja 2011 r.).

Tabl. 1.3.1. Przeznaczenie terenów w planach zagospodarowania przestrzennego (2005 r. i 2008 r.)

Wyszczególnienie	Pow. w ha (ok.)	% pow. ogółem
OGÓŁEM	10910	100,0
w tym		
zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa	897	8,2
usługi (w tym turystyki, sportu i rekreacji	80	0,7
tereny produkcyjne i produkcyjno - usługowe	70	0,6
zieleń (w tym urządzona, izolacyjna, cmentarze)	18	0,2
tereny otwarte, rolnicze	3861	35,4
lasy	5126	47,0
dolesienia	369	3,4
tereny infrastruktury technicznej	17	0,2
tereny komunikacji (w tym drogi)	269	2,5
tereny kolejowe	99	0,9

Źródło: opracowanie BRR.

Na szczególną uwagę zasługuje łączna wielkość terenów mieszkaniowych – ok. 900 ha, co oznacza wzrost w stosunku do stanu istniejącego (tabl. 1.2.2) o 50%.

Przeznaczenie terenów wg miejscowych planów przedstawia mapa 1:45000 „Plany zagospodarowania przestrzennego (2005, 2008)".

W porównaniu do obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. i 2008 r., niniejsze studium wskazuje (rozdz. 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego) we wszystkich sołectwach dodatkowe tereny do zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej oraz usługowej.

Jedynym obszarem gminy nie objętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego jest rejon Pocztowce (ok. 76 ha). Prace nad planem dla tego rejonu gminy podjęto w 2003 r., i przerwano je z powodu negatywnej opinii Rady Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego odnośnie planowanego przeznaczenia tego rejonu pod zabudowę mieszkaniową (opinia z 30.10.2003 r.) oraz braku zgody Wojewody Śląskiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja ŚR.VII/7/6112/D39/03 z 14.11.2003 r.).

Wcześniej obszar – będący własnością Wspólnoty Gruntowej - został podzielony geodezyjnie na ok. 550 działek o średniej wielkości ok. 1100 m^2. Powierzchnia obszaru który zamierzano przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 59,2 ha. Ponadto wydzielono tereny pod obsługą komunikacyjną, infrastrukturę techniczną a w południowej części zamierzano pozostawić fragment lasu. Parcelację terenu przeprowadzono bez konsultacji np. z kierownictwem Parku Krajobrazowego lub starostwem. W „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego" z 2003 r. obszar został określony jako „rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności".

Przedstawione fakty spowodowały, iż rejon Pocztowce stał się – dla gminy Olsztyn - istotnym problemem społecznym i przestrzennym.

Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne

W trakcie prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi w roku 2005 i 2008, Wójt Gminy Olsztyn wystąpił do odpowiednich organów z wnioskami o przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne i uzyskał następujące decyzje:

Tabl. 1.3.2. Decyzje o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne

Nr pisma - decyzji	Data pisma - decyzji	Miejscowość	Powierzchnia (w ha) objęta	
			zgodą	brakiem zgody
Grunty rolne				
ŚR-X-7711.45/04	2005-06-01	Turów	3,16 - IV	-
-„-	-„-	Bukowno	8,46 - IV	-
ŚR-X-7711/46/04	2005-06-01	Zrębice, Krasawa	10,356 - IV	1,600 - IV*

Nr pisma - decyzji	Data pisma - decyzji	Miejscowość	Powierzchnia (w ha) objęta	
			zgodą	brakiem zgody
ŚR-X-7711/47/04	2005-06-20	Biskupice	9,515 - IV	-
ŚR-X-7711/47/04	2005-06-22	Przymiłowice	2,66 - IV	
	Grunty leśne			
ŚR.VII/7/6112/D39/03	2003-11-14	Pocztowce	-	68,372**
ŚR.VII/7/6112/10/3/05	2005-04-28	Zrębice, Krasawa	0,7046	0,3708
ŚR.VII/7/6112/1/5/05	2005-04-28	Biskupice	2,338	0,990
ŚR.VII/7/6112/142/5/04/05	2005-04-29	Kusięta	0,08	3,66
TW.6015-4/06/Cz	2006-08-18	Olsztyn, Skrajnica	17,09	0,25
TW-6015-29/3/Ka/06	2006-12-05	Olsztyn	0,3986	1,0675
TW-6015-61/4/Ka/07/08	2008-07-07	Przymiłowice	2,8964	-

Źródło: dane Urzędu Gminy, opracowanie BRR.
* umorzono postępowanie jako bezprzedmiotowe;
** odstąpiono od wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Stan środowiska

Dane o stanie środowiska pochodzą z opracowania pn. „Opracowanie ekofizjograficzne (rodzaj podstawowy)" (2010 r.).

1.4.1. Złoża kopalin

Na terenie gminy Olsztyn oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie udokumentowano następujące złoża kopalin:

Tabl. 1.4.1.1. Złoża kopalin udokumentowanych, ujęte w Bilansie zasobów złóż kopalin (2009 r.)

Kopalina	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania	Uwagi
wapienie i margle przemysłu wapienniczego	Kielnik- Olsztyn	zaniechane	przeznaczone do skreślenia z Bilansu...
	Choroń	rozpoznane wstępnie	aktualnie w całości poza granicami gm. Olsztyn
wapienie i margle przemysłu cementowego	Mstów	rozpoznane szczegółowo	
piaski formierskie	Biskupice X	rozpoznane wstępnie	
	Kąty Chorońskie	zaniechane	
	Krasawa II	rozpoznane wstępnie	kopalina towarzysząca: kruszywa naturalne
	Kotysów	rozpoznane szczegółowo	
	Krótka Wieś	rozpoznane wstępnie	
	Podgrabie	rozpoznane wstępnie	
	Wolnica-Zapasieka	rozpoznane wstępnie	
	Zrębice	zaniechane	
	Zrębice I	rozpoznane wstępnie	
piaski i żwiry [kruszywo naturalne]	Hodalina	rozpoznane szczegółowo	przyjęta dokumentacja geologiczna; nie figuruje w Bilansie...
	Łysa Górka	rozpoznane wstępnie	
	Przymiłowice	zaniechane	
	Skrajnica	zaniechane	
	Zaborze	eksploatowane	

Źródło: opracowanie BRR.

Obecnie jedynym eksploatowanym złożem na terenie gminy Olsztyn jest złoże piasków i żwirów „Zaborze". Przedmiotem eksploatacji są piaski eoliczne pokrywowe i wydmowe. Wydobycie rozpoczęto w 1992 r. na podstawie koncesji 2/92 OS.III.7512/3/91/92 udzielonej przez wojewodę częstochowskiego dnia 27 stycznie 1992 r. z okresem ważności 01 października 2015 r. Koncesja

była zmieniana w latach późniejszych. W koncesji ŚR-V-7412/4/6/00 z dnia 10 października 2000 r. Wojewoda Śląski ustalił granice obszaru i terenu górniczego „Zaborze I". Aktualnie eksploatacja prowadzona jest w obszarze górniczym „Zaborze II", znajdującym się w granicach terenu górniczego „Zaborze II".

Na terenie gminy prowadzono w przeszłości eksploatację kopalin, w różnym czasie, zarówno jako koncesjonowaną działalność gospodarczą jak również w sposób nie kontrolowany, co obecnie jest sprzeczne z obowiązującym prawem. Pozostałością są różnej wielkości kamieniołomy, łomy, glinianki i piaskownie.

W latach 1952 – 1960 wybudowano kopalnię rud żelaza „Dębowiec" na pograniczu gmin Olsztyn, Kamienica Polska i Poraj - w środku obszaru leśnego. Kopalnia ta była najbardziej zawodniona w całym częstochowskim zagłębiu rudy i wymagała ciągłej pracy stacji pomp, które usuwały czerwoną od żelaza i zamuloną wodę bezpośrednio do Warty. Dopiero na początku lat 70-tych ubw. powstał u stóp Sokolich Gór osadnik wodny, do którego doprowadzano wodę z kopalni poprzez leśny, sześciokilometrowy system (rurociąg, stacja pomp i rów grawitacyjny). Kopalnia, która w szczytowym okresie zatrudniała do 1000 osób, obecnie jest zatopiona i zdemontowana, a nieckę dawnego zbiornika porósł już las. Pozostał przepust wodny pod drogą Olsztyn – Biskupic, w odległości ok. 200 m na północ od parkingu leśnego przy węźle szlaków turystycznych wiodących w Sokole Góry.

1.4.2. Wody podziemne i wody powierzchniowe

Wody podziemne

Jurajskie warstwy wodonośne zaliczono do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP):

- Częstochowa W (GZWP nr 325), obejmujący utwory przepuszczalne jury środkowej (warstwy kościeliskie). Ze względu na jakość wód i utrzymujące się jeszcze skutki drenażu górniczego, znaczne obszary w rejonie Dębowca zostały wyłączone z GZWP.
- Częstochowa E (GZWP nr 326), obejmujący utwory uszczelinione i często skrasowiałe wapienie skaliste jury górnej (oksfordu).

Podstawowe znaczenie dla interesów gospodarczych i społecznych gminy Olsztyn, a w konsekwencji także podstawowe uwarunkowanie dla planowania przestrzennego w Gminie, wynika z obecności GZWP nr 326 Częstochowa E. Jego zasobność szacowana jest na 1020 tys. m^3/d, moduł zasobów dyspozycyjnych wynosi 313 m^3/d km^2. Budowa geologiczna GZWP nr 326, bardzo słaby stopień izolacji warstwy wodonośnej skałami słaboprzepuszczalnymi oraz szczelinowo-krasowe warunki migracji wód i zanieczyszczeń powodują, że zbiornik ten na terenie gminy Olsztyn jest narażony w stopniu wysokim na zanieczyszczenie - czas pionowej migracji zanieczyszczeń z powierzchni do warstwy wodonośnej wynosi nie więcej niż 5 lat.

Wody GZWP nr 326 są intensywnie czerpane do celów gospodarczych. Podstawowe znaczenie ma ujęcie Mirów – Olsztyn, eksploatowane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. Część północną ujęcia (Mirów) tworzy 18 aktualnie eksploatowanych otworów, położonych w granicach administracyjnych Częstochowy i gminy Mstów. Część południową, położoną w granicach gminy Olsztyn, tworzy 9 studni, zgrupowanych (po trzy) w rejonach eksploatacyjnych „Kusieta", „Olsztyn" i „Lipówki". Pobór wody następuje z głębokości 86 - 130 m p.p.t., wydajność eksploatacyjna studni wynosi 29 – 213 m3/h. Przewiduje się uruchomienie dwóch kolejnych studni – w Przymiłowicach oraz na północ od Kusiąt (poza granicą gminy). Pomocniczą rolę pełnią jednootworowe ujęcia: „Krasawa", „Biskupice" i „Bukowno".

Dla ochrony ujęcia, obok obligatoryjnych stref ochrony bezpośredniej, decyzją Wojewody Częstochowskiego OŚ.I.6210/56,57/97/98 z dnia 19.02.1998 r. została ustanowiona strefa ochrony pośredniej dla wielootworowego ujęcia wód podziemnych "Mirów - Olsztyn" (zespół studni w Mirowie, Olsztynie i Srocku). Strefa obejmuje także obszar ujęć: „Biskupice", „Bukowno" i „Krasawa".

Od połowy czerwca 2010 r. obowiązuje Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (DUWŚ z 21.06.2010 r. nr 113 poz. 1818) modyfikujące zakres przestrzenny strefy oraz zmieniające zestaw zakazów obowiązujących w strefie. Aktualna strefa jest zawężona w stosunku do poprzedniej na kierunku wschodnim i południowym, natomiast poszerzona w kierunku zachodnim.

Dla obszaru „B" strefy zabrania się:
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- lokalizowania instalacji w rozumieniu Prawa Ochrony Środowiska, których funkcjonowanie ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej działalności, może powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
- lokalizowania cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- składowania środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach,
- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu,
- lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

Ponadto, na obszarze „B" obowiązują następujące ograniczenia:
- budowy i rozbudowy dróg publicznych, z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków i wód opadowych,
- budowy nowych ujęć wody przez innych użytkowników, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

Dla obszaru „A" strefy obowiązują zakazy:
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

W granicach gminy Olsztyn powierzchnia obszaru „A" wynosi ok. 2920 ha, i obszaru „B" – ok.1850 ha.

W wyniku intensywnej eksploatacji górnojurajskiego poziomu wodonośnego w regionie obniżyło się zwierciadło wód podziemnych. Wokół ujęcia „Mirów-Olsztyn" utworzył się eksploatacyjny lej depresji, o zwierciadle dynamicznym na głębokości do 60 m p.p.t. Obniżanie zwierciadła wód połączonego poziomu górnojurajskiego i czwartorzędowego powodowane jest także drenażem terenu zakładu oraz ujmowaniem wody do celów technologicznych w Hucie Częstochowa. Na obszarze gminy Olsztyn skutkiem rozwoju lejów depresji jest zanikanie źródeł w strefie u podnóża kuesty górnourajskiej.

Wody powierzchniowe

Obszar gminy Olsztyn znajduje się w zlewni rzeki Warty. Ze względu na budowę geologiczną przeważającej części obszaru gminy (silnie uszczelinione wapienie jurajskie, wychodzące na powierzchnię lub przykryte na ogół dobrze przepuszczalnymi utworami piaszczystymi) sieć hydrograficzna jest słabo rozwinięta. Na terenie gminy występują tylko nieliczne fragmenty stałych cieków powierzchniowych, mających na tym terenie swe źródliska. Należą do nich: Dopływ spod góry Pustelnia (płynący przez tereny leśne), Dopływ spod Choronia oraz Ordonówka.

Powierzchniowe wody stojące są reprezentowane przez nieliczne stawy i oczka wodne. Część zbiorników o niewielkiej powierzchni, w rejonie Kusiąt, ma naturalny charakter – powstały w zapadliskach krasowych. Na uwagę zasługuje zwłaszcza największy ze zbiorników (ok. 0,5 ha), uważany za unikatowy w skali regionu ze względu na swą genezę. Zbiornik ten jest płytki. Jego powierzchnia ulega wahaniom i jest zależna od panujących aktualnie warunków hydrogeologicznych.

1.4.3. Gleby

Ze względu na niedobór wilgoci oraz składników pokarmowych większość gleb zaliczono do kompleksów rolniczej przydatności: żytniego słabego lub żytniego bardzo słabego. Gleby powstałe na cięższym podłożu, zwłaszcza w Turowie i Bukownie zaliczono na ogół do kompleksu pszennego wadliwego (okresowe niedobory wilgoci). Niewielkie obszary należą do kompleksów: żytniego (żytnio-ziemniaczanego) dobrego, zbożowo-pastewnego słabego oraz do użytków zielonych średnich. Ponadto znacząca część gleb została zakwalifikowana do rolniczo nieprzydatnych.

Na grunty rolne na terenie gminy przypada 45% jej całkowitej powierzchni. Dominują użytki V i VI klasy bonitacyjnej. Najlepsze grunty - III klasy zajmują tylko 0,3% powierzchni gminy. Znajdują się głównie w Bukownie. Grunty IV klasy bonitacyjnej, które zajmują łącznie 6,6% powierzchni gminy znaczny udział mają w Turowie i Bukownie. W pozostałych sołectwach ich udział jest niewielki.

Grunty rolne w większości są użytkowane rolniczo. Znaczny jest jednak udział odłogów, zwłaszcza w Skrajnicy, Kusiętach i Olsztynie. Część użytków rolnych w wyniku wieloletniego odłogowania została pokryta nalotem lekkonasiennych drzew, głównie brzozy i sosny.

Tabl. 1.4.3.1. Klasy bonitacyjne użytków rolnych (stan w dniu 6.11.2009 r.)

Użytki rolne	Pow. w ha (ok.)	% pow. razem	% pow. gminy
RAZEM	4958	100,0	45,4
Użytki rolne III klasy bonitacyjnej:	**28**	**0,6**	**0,3**
(R IIIb) grunty orne	13	0,3	x
(Ł III) łąki	13	0,3	x
(Ps III) pastwiska	2	0,0	x
Użytki rolne IV klasy bonitacyjnej:	**722**	**14,6**	**6,6**
(R IVa, IVb) grunty orne	655	13,2	x
(Ł IV) łąki	39	0,8	x
(Ps IV) pastwiska	28	0,6	x
Użytki rolne pozostałe:	**4208**	**84,9**	**38,6**
(R V - VI) grunty orne	3822	77,1	x
(Ł V - VI) łąki	25	0,5	x
(Ps V - VI) pastwiska	361	7,3	x

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie, stan w dniu 6.11.2009 r., opracowanie BRR, za pomocą programu GIS MapInfo.

1.4.4. Obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione

Tabl. 1.4.4.1. Obszary chronione w oparciu o Ustawę o ochronie przyrody (2009 r.)

Forma ochrony i nazwa obszaru	Rok powstania	Pow. w ha (ok.)	Najistotniejsze walory przyrodnicze
Rezerwat Zielona Góra	1953	19,6	Naturalne lasy liściaste (grąd, buczyna sudecka, buczyna ciepłolubna), ostańce skalne porośnięte murawami kserotermicznymi i naskalnymi
Rezerwat Sokole Góry	1953	214,6	Wzniesienia porośnięte buczyną sudecką i ciepłolubną, wychodnie skalne, jaskinie zamieszkałe przez nietoperze, obecność gatunków chronionych, m. in.: gnieźnik leśny, żłobik koralowy, lilia złotogłów kłokoczka południowa, czosnek skalny, buławniki, konwalia majowa.
Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd" wraz z otuliną	1980	600,85 km^2	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
Użytek ekologiczny „Góry Towarne"	2003	10,4	Kompleks wzgórz krasowych z murawami naskalnymi i kserotermicznymi, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin
Ostoja olsztyńsko – mirowska - Natura 2000	propozycja*	22,1 km^2	Ostoja obejmuje kompleks wzgórz wapiennych z licznymi formami krasowymi (jaskinie, ostańce, studnie i leje krasowe). Zbocza wzniesień porośnięte są lasami liściastymi: grądami, kwaśnymi, żyznymi i ciepłolubnymi buczynami oraz świetlistą dąbrową, murawami kserotermicznymi i naskalnymi oraz jałowczyska. W dolinach między wzgórzami występują bory

Forma ochrony i nazwa obszaru	Rok powstania	Pow. w ha (ok.)	Najistotniejsze walory przyrodnicze
			sosnowe oraz wrzosowiska i murawy psammofilne. W obrębie ostoi występują bardzo licznie chronione i rzadkie gatunki roślin nasiennych i zarodnikowych oraz bezkręgowców. Do najcenniejszych gatunków roślin należy przytulia krakowska - endemit występujący jedynie w murawach naskalnych kilku wzgórz w okolicy Olsztyna. W ostoi stwierdzono również obuwika pospolitego, a w jaskini Pod Sokolą Górą żyją dwa, endemiczne gatunki chrząszczy troglobiontycznych

Źródło: opracowanie BRR.
* obszar proponowany, zatwierdzony przez Komisję Europejską w 2008 r.

Ponadto na terenie gminy Olsztyn występują pomniki przyrody, najczęściej są to pojedyncze okazy drzew lub ich grupy. Ich wykaz przedstawiono poniżej.

Tabl. 1.4.4.2. Pomniki przyrody (2009 r.)

Lp.	Położenie	Opis
1	Olsztyn - przy ogrodzeniu kościoła p.w. św. Jana Chrzciciela	Wielogatunkowa grupa drzew –14 szt.: lipa szerokolistna 6 szt. – 264-445cm, lipa drobnolistna 8sz – 220-409cm
2	Olsztyn - sad plebani	Wielogatunkowa grupa drzew 2 szt.: lipa drobnolistna 547cm, lipa szerokolistna 380cm
3	Skrajnica - nr 12 (skrzyżowanie dróg relacji Olsztyn – Częstochowa)	Sosna pospolita, obwód 303cm
4	Zrębice - teren szkoły	Cis pospolity, obwód 160cm
5	Biskupice - nr 3 (Osada Koła Łowieckiego „Orlik")	Lipa drobnolistna, obwód 346cm
6	Nadleśnictwo Złoty Potok, Leśnictwo Zrębice - oddział 339 d	Kłokoczka południowa, krzew pojedyncze – wys. 4m
7	Przymiłowice nr 38	Kłokoczka południowa, krzew pojedyncze wys. 4m
8	Zrębice - przy kościele św. Idziego	Morwa biała, grupa 4 szt., obwody 140-271cm
9	Zrębice - przy drodze między posesją nr 40 a cmentarzem	Lipa szerokolistna, obwód 290cm
10	Zrębice - przy kościele św. Idziego	Wielogatunkowa grupa drzew: lipa szerokolistna 5 szt.- 221-470cm, lipa drobnolistna – 265cm
11	Nadleśnictwo Złoty Potok, Leśnictwo Zrębice - oddział 333 f	Dąb szypułkowy, grupa 4 szt., 290-310cm
12	Nadleśnictwo Złoty Potok, Leśnictwo Zrębice - oddział 334 a	Dąb szypułkowy, obwód 340cm
13	Nadleśnictwo Złoty Potok, Leśnictwo Bogdaniec - oddział 301 k	Lipa szerokolistna, obwód 490cm
14	Przymiłowice - Kotysów	Czereśnia

Źródło: opracowanie BRR.

1.4.5. Warunki klimatyczne

Według pomiarów stacji meteorologicznej Częstochowa (położonej w części grzbietowej wzniesienia o wysokości względnej dochodzącej do 40m, gdzie rzeźba terenu w niewielkim stopniu modyfikuje kierunek i siłę wiatru) dominują wiatry zachodnie, południowo-zachodnie i południowe, szczególnie w styczniu, kiedy wyjątkowo rzadko wieje z północy, północnego wschodu i wschodu. Ogólnie w ciągu całego roku najrzadziej wieją wiatry z północnego wschodu. Udział cisz jest niski -

9%. Średnia prędkość wiatru wynosi ok. 3 m/s. Nie występuje znaczące zróżnicowanie prędkości wiatru w poszczególnych porach roku.

Ukształtowanie terenu gminy Olsztyn sprawia, że występuje tu znaczne zróżnicowanie topoklimatyczne. Niekorzystne warunki przewietrzania występują w Turowie, Przymiłowicach – Podgrabiu, w części Bukowna oraz części Zrębic - Rędzin i Wolnicy.

1.4.6. Warunki geologiczno - inżynierskie

Na terenie gminy Olsztyn część obszarów posiada niekorzystne dla posadowienia obiektów budowlanych: cechy litologiczne, warunki gruntowo – wodne, ukształtowanie powierzchni lub predyspozycje do występowania zjawisk geodynamicznych. Są to obszary:

- występowania gruntów sypkich luźnych, tworzonych przez piaski eoliczne o znacznej miąższości, nie zapewniające stabilnego podłoża,
- występowania skał skrasowiałych – zjawiska krasowe związane są głównie z wychodniami wapieni skalistych o znacznej porowatości i wysokiej zawartości węglanów; cechy takie sprzyjają dalszemu rozwojowi krasu,
- nagromadzenia licznych lejów krasowych i uwałów w rejonie Kusiąt, w tym uwałów powstających współcześnie, świadczących o intensywnym skrasowieniu skał podłoża i zagęszczeniu w tych skałach korytarzy i studni krasowych mającemu charakter organów krasowych,
- występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 2 m, szczególnie jeśli współwystępują inne cechy niekorzystne,
- o predyspozycjach do występowania zjawisk sufozyjnych (wypłukiwanie materiału mineralnego ze słabozwięzłych osadów pokrywających stoki o istotnym nachyleniu)
- o nachyleniach powierzchni terenu przekraczających 15%
- den dolin i dolinek denudacyjnych, wypełnionych przeważnie namułami o zmiennych cechach litologicznych oraz koncentrujących okresowo lub okazjonalnie znaczne ilości wód opadowych lub roztopowych
- występowania gruntów nasypowych, nie stanowiących stabilnego podłoża

Orientacyjny zasięg obszarów o cechach utrudniających zabudowę, przedstawia mapa uwarunkowań (a bardziej szczegółowo mapa nr 2 „Opracowania ekofizjograficznego").

1.4.7. Walory przyrody nieożywionej. Krajobraz

Walory przyrody nieożywionej obszaru gminy Olsztyn wynikają ze zróżnicowania form rzeźby, w dużej mierze wpływającej na krajobraz oraz szatę roślinną, a także stanowisk dokumentujących przeszłość geologiczną. Walory te są zdeterminowane obecnością skał węglanowych jury górnej, podlegających intensywnej erozji krasowej w klimacie tropikalnym i subtropikalnym. Elementy pochodzenia krasowego uzupełniają pokrywy osadów lodowcowych, wodnolodowcowych, rzecznych, deluwialnych oraz eolicznych.

Wierzchołki wzniesień zbudowanych ze skalistych wapieni rafowych często wieńczą ostańce erozyjne, cechujące się dużą różnorodnością kształtów. Największe nagromadzenie takich form skalnych i największe ich rozmiary występują w zachodniej części strefy wychodni wapieni skalistych, szczególnie tam, gdzie budują krawędź kuesty górnojurajskiej. Największe skupiska form skałkowych o dużych rozmiarach znajdują się w obrębie Sokolich Gór, grupy wzniesień na wschód od Olsztyna nazywanych Olsztyńskimi Skałami, w rejonie Kusiąt (Góry Towarne), w obrębie Zielonej Góry oraz kompleksu Dębowej Góry. Zespoły form skałkowych wieńczą także wzgórza w rejonie Zrębic. Przy południowo – wschodniej granicy Gminy wyróżnia się wzgórze położone na zachód od Siedlec.

W obrębie części wzgórz liczne są formy jaskiniowe. W masywie Sokolich Gór jest 14 jaskiń i 33 schroniska, w Olsztyńskich Skałach - 5 jaskiń i 10 schronisk. W Górach Towarnych istnieją 4 jaskinie i 1 schronisko, a w skałach Zielonej Góry 1 jaskinia i 2 schroniska. Największe spośród jaskiń znajdują się w Sokolich Górach. Cztery najdłuższe mają ponad 200 m długości (Koralowa, Olsztyńska, Wszystkich Świętych, Studnisko).

Jaskinia Studnisko jest najgłębszą jaskinią na terenie Wyżyny Krakowsko-Wieluńskiej (-75 m). W jaskiniach występują formy naciekowe, najczęściej małe stalaktyty. W Zielonej Górze uformowały się kolumny naciekowe. Osobliwością jest Jaskinia Dzwonnica w Górach Towarnych z naciekami z mleka wapiennego. Szata naciekowa jest w części uszkodzona na skutek eksploatacji kalcytu oraz niekontrolowanej eksploracji jaskiń.

Ostańce skalne i sieć jaskiń w masywach Sokolich Gór i Zielonej Góry objęte są ochroną prawną, jako część rezerwatów. Są to rezerwaty leśne, jednak przedmiotem ochrony są także „wzgórza wapienne z licznymi formami krasu powierzchniowego i podziemnego". Jaskinie są objęte ścisłą ochroną jako siedlisko reliktowych gatunków bezkręgowców oraz nietoperzy. Ochroną prawną objęte są również Góry Towarne – obecnie jako użytek ekologiczny.

W Kusiętach, na północ od linii kolejowej, w dnie szerokiego obniżenia dolinnego, znajduje się niewielkie jeziorko, którego zasięg zmienia się, w zależności od ilości opadów. Jest to forma krasowa, powstała w miejscu dużego leja krasowego lub zespołu lejów. Forma krasowa zapełniona została nieprzepuszczalnymi glinami tworzącymi swoistą misę, co spowodowało w tym miejscu zahamowanie odpływu wód powierzchniowych do podziemnych poziomów wodonośnych w pokładach wapieni. Jeziorko jest rzadkim obiektem w skali kraju. Ok. 300 m na północ od jeziorka (na terenie gminy Mstów) znajduje się uwał - forma krasowa powstała wskutek połączenia gęsto powstających lejów krasowych. Uwał Kozińce ma wymiary ok. 50x300 m i do 10 m głębokości; powstał z połączenia 10 lejów krasowych. W sąsiedztwie jeziorka i uwału, znajduje się kilka pojedynczych lejów krasowych. Obecność tej grupy form w obniżeniu świadczy o obecności silnie rozwiniętego krasu pod powierzchnią terenu w tym rejonie. Stanowią zespół o dużych walorach przyrodniczych, dokumentacyjnych i dydaktycznych wymagający ochrony.

Na obszarze Gminy (u schyłku plejstocenu i w początkach holocenu) uformowane zostały przez wiatr liczne wydmy i pokrywy piaszczyste. Dwie formy wyróżniają się znacznymi rozmiarami. Jedna, o długości ok. 3 km ciągnie się równoleżnikowo na północ od Olsztyna, druga ciągnie się przez ok. 7 km od Kotysowa, na zachód od Zrębic i otacza miejscowość Krasawa II. Wysokość wydm miejscami sięga ok. 20 m. Piaski zostały częściowo wyeksploatowane, przez co formy te nie są już kompletne, jednak niektóre partie wydm warte są zachowania dla dokumentacji przeszłości geologicznej i rozwoju rzeźby obszaru Olsztyna.

Walorem przyrody nieożywionej są także odkrywki dokumentujące warstwy skał górnej jury. Najciekawsze to:

- nieczynny kamieniołom Kielniki koło Przymiłowic, z odsłonięciem struktury geologicznej oraz skamieniałościami (głównie gąbek) i śladami działalności organizmów zasiedlających dno morza oraz formami krasowymi,
- nieczynny kamieniołom Pańska Góra, z odsłoniętym profilem ławicowych wapieni i skamieniałościami fauny morskiej.

Podstawą wysokiej wartości krajobrazu na terenie gminy są, obszary o wysokich walorach przyrodniczych i ich silny związek z urozmaiconą rzeźbą oraz szatą roślinną. O atrakcyjności krajobrazu decyduje utrzymanie harmonijnego kontekstu przestrzennego takich obszarów. Postrzeganie krajobrazu jako atrakcyjnego jest jednym z najistotniejszych elementów wpływających na ocenę oferty turystycznej Gminy. Zachowanie walorów krajobrazu wymaga bardzo ograniczonej możliwości zabudowy obszarów o wysokich walorach krajobrazowych (*mapa uwarunkowań*). Decyzja o lokalizacji obiektów w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych powinna być przedmiotem wnikliwych studiów architektoniczno - krajobrazowych oraz oceny, czy użytkowanie proponowanego obiektu nie będzie miało niekorzystnego wpływu na pozostałe komponenty środowiska.

1.5. Stan dziedzictwa kulturowego

Pierwsze wzmianki o Olsztynie pochodzą z początku XIV w. i odnoszą się do istniejącego pod Przymiłowicami zamku. Wkrótce w sąsiedztwie warowni powstała osada zamkowa o charakterze podgrodzia, zwana Olsztynkiem, która w 1448 r. otrzymała prawa miejskie z rąk Kazimierza Jagiellończyka. Ważnym momentem w historii Olsztyna było nadanie w 1532 r. prawa do jarmarków i targów, co wpłynęło na jego dalszy rozwój. Rozbudowa miasta została jednak przerwana, najpierw przez najazd wojsk Maximilliana Habsburga w 1587 r., a niecały wiek później wojsk szwedzkich. Pożar w 1719 roku przyniósł całkowite zniszczenie okolicy, a Olsztyn pomimo statusu miasta królewskiego stał się w rzeczywistości osadą rolniczą. W 1870 r. ukaz carski formalnie pozbawił Olsztyn praw miejskich.

Pierwsza wzmianka o "zamku Przymiłowice" (późniejszym Olsztynie) pochodzi z 1306 roku. Wzniesiony został na miejscu wczesnośredniowiecznego grodu, rozbudowany w latach 1349-59 z inicjatywy Kazimierza Wielkiego, dla obrony pogranicza śląsko-małopolskiego. W roku 1656 zamek został zniszczony przez wojska szwedzkie. Od tego czasu zamek ulegał ruinie. Skały wapienne kruszyły się naruszając mury, a ponadto dolne partie zamku w latach 1722-29 rozebrano, by uzyskać materiał na budowę kościoła w Olsztynie.

Tabl. 1.5.1. Obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków

Nazwa zabytku	Miejscowość	Adres	Datowanie	Nr rejestru; decyzje
Ruiny zamku	Olsztyn	wzgórze zamkowe	pocz. XIV w.	A/20; R/448/55 z 14.06.1955 r. 553 z 28.08.1957 r. 257/60 z 04.03.1960 r. 1257/60 z 20.02.1978
Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	Olsztyn	ul. Kościelna	XVIII w.	A/21; R/502/57 z 2.05.1957 r. 256/60 z 4.03.1960 r. 1266/60 z 4.03.1960 r.
Układ urbanistyczny dawnego miasta Olsztyn z rynkiem	Olsztyn		od XV/XVI w.	A/23; R/402/53 z 31.03.1953 r. 553 z 28.08.1957 r. 1159/70 z 29.12.1970; 5340/1/78/60 z 20.02.1978
Kościół parafialny p.w. św. Idziego	Zrębice Drugie	ul. Żarecka 4	XVII w.	A/30; R/506 z 02.05.1957 r. 264/60 z 07.03.1960 r. 30/76 z 20.02.1978 r.
Dzwonnica drewniana przy kościele p.w. św. Idziego	Zrębice Drugie	ul. Żarecka 4	XVI w.	A/31 1153 z 21.12.1970 r. 31/76 z 20.02.1978 r.
Spichlerz z Borowna (gmina Mykanów, przeniesiony do Olsztyna)	Olsztyn	ul. Kościelna	1783 r.	A/15 dawny nr 252/60 dot. decyzji WKZ Katowice z 03.03.1960r.
Cmentarz rzymsko – katolicki (wraz z murem)	Olsztyn	ul. Kościelna	kon. XIX w.	A/429 27.05.1988r.
Dwór	Bukowno	Bukowno 78	1875 - 1925 r.	A/533 z 21.09.1990 r.
Stanowisko archeologiczne	Olsztyn	Jas. Zamkowa Dolna	paleolit, póź. średniowiecze	A - 306/70; 1143/70 z 18.09.1970 r.
Stanowisko archeologiczne	Olsztyn	Jas. Olsztyńska w Górach Sokolich	paleolit	A - 307/78 1142/70 z 18.09.1970 r.
Stanowisko archeologiczne	Olsztyn	Jas. Niedźwiedzia w Górach Towarnych	górny paleolit, średniowiecze	A - 308/78 1141/70 z 18.09.1970 r.

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Częstochowie (2010 r.).

Oprócz zabytków objętych ochroną przez wpisanie do rejestru zabytków, w gminie Olsztyn występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z 2005 i 2008 r.):

Tabl. 1.5.2. Obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nazwa zabytku	Miejscowość	Adres	Datowanie	Nr uchwały mpzp
dom drewniany	Kusięta	Kusięta 46	bd	XXXI/232/2005
dom drewniany	Kusięta	Kusięta 70	1897 r.	XXXI/232/2005
kapliczka murowana	Bukowno - Warszawka	na skrzyżowaniu drogi z Turowa do Bukowna	II poł. XIX w.	XXXI/233/2005
kapliczka murowana	Bukowno - Warszawka	przy drodze z Bukowna Warszawki do Bukowna Okupniki	1914 r.	XXI/233/05
zespół podworski (remiza strażacka)	Turów	bd	1910 r.	XXI/233/2005
dwór (dom pomocy społecznej)	Turów - Joachimów	ul. Joachimowska 57	ok. 1786 r.	XXI/233/2005

Nazwa zabytku	Miejscowość	Adres	Datowanie	Nr uchwały mpzp
budynek murowany dworca PKP	Turów	ul. Olsztyńska 1	pocz. XX w.	XXI/233/2005
dom drewniany	Turów - Celiny	ul. Długa 39	1930 r.	XXI/233/2005
kaplica murowana św. Idziego	Zrębice I	bd	bd	XXXI/234/2005
dom drewniany	Zrębice I	ul. Główna 50	1907 r.	XXXI/234/2005
dom drewniany	Zrębice I	ul. Żarecka 50	1914 r.	XXXI/234/2005
cmentarz rzymsko - katolicki	Zrębice II	ul. Żarecka 35	2 poł. XIX w.	XXXI/234/2005
dom mieszkalny	Biskupice	ul. Olsztyńska 21	bd	XXXI/235/2005 r.
dom mieszkalny	Biskupice	ul. Olsztyńska 75	bd	XXXI/235/2005
dom mieszkalny	Biskupice	ul. Zrębska 107	1928 r.	XXXI/235/2005
karczma	Biskupice	ul. Zrębska 121	1890 r.	XXXI/235/2005
dom	Olsztyn	ul. Mstowska 17	kon. XIX w.	XXI/150/08
dom murowany (gminny ośrodek kult.)	Olsztyn	Pl. Piłsudskiego 15	pocz. XX w.	XXI/150/08
dom drewniany	Przymiłowice	bd	1870 r.	XXI/151/08
dom drewniany	Przymiłowice	bd	1894 r.	XXI/151/08
kapliczka murowana	Przymiłowice Kotysów	skrzyż. dróg z Przymiłowic do Kotysowa	1906 - 1907 r.	XXI/151/08
dom mieszkalny	Przymiłowice Kotysów	Przymiłowice 154	1908 r.	XXI/151/08
cmentarz wojenny z I Wojny Światowej	Lasy Państwowe	ul. Janowska	1916 r.	XXI/152/08

Źródło: opracowanie pn. „Gminna ewidencja zabytków" (2009 r.)

Ponadto, do objęcia ochroną w na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się następujące obiekty:

Tabl. 1.5.3. Obiekty proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nazwa zabytku	Miejscowość	Adres	Datowanie
dom mieszkalny	Biskupice	ul. Olsztyńska 97	1900 r.
dom	Przymiłowice	Przymiłowice 45	XIX/XX w.
cmentarz ofiar faszyzmu	Olsztyn	ul. Mstowska	1960 r.

Źródło: opracowanie BRR na podstawie „Gminnej ewidencji zabytków" (2009 r.)

Obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik.

Zabytki rejestrowe, obiekty objęte ochroną i proponowane do ochrony na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia mapa analityczna 1:20000 „Dziedzictwo kulturowe".

1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców

1.6.1. Ludność. Zasoby mieszkaniowe

W ostatniej dekadzie liczba ludności – według faktycznego miejsca zamieszkania - w gminie Olsztyn ma tendencję spadkową. Wzrosła natomiast liczba ludności według stałego miejsca zameldowania. Wzrosła również liczba mieszkań. W 2009 r. zaznaczył się wzrost liczby ludności, przyrostu naturalnego oraz dodatnie saldo migracji.

Tabl. 1.6.1. Ludność i zasoby mieszkaniowe

Wyszczególnienie	2000 r.	2005 r.	2008 r.	2009 r.
Ludność, faktyczne miejsce zamieszkania (stan w dniu 31 XII)	7094	6809	6683	6788
Przyrost naturalny	-2	-1	-8	42

Wyszczególnienie	2000 r.	2005 r.	2008 r.	2009 r.
Migracje	+27	-150	-2	46
Zasoby mieszkaniowe	1888	2417	2500	bd.
Mieszkania oddane do użytku	13	34	45	bd.
Dochody budżetu gminy (mln zł)	6,6	12,2	17,0	19,8

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS [www.stat.gov.pl].

Tabl. 1.6.2. Ludność wg miejscowości – stałe miejsce zameldowania (stan w dniu 31 XII)

Wyszczególnienie	2000 r.	2005 r.	2009 r.	2000 r. =100
Biskupice	770	817	754	97,9
Biskupice Nowe	x	x	86	x
Bloki kolejowe Mirów	53	56	51	96,2
Bukowno	277	272	299	107,9
Krasowa	160	162	173	108,1
Kusięta	1053	1137	1209	114,8
Olsztyn	2097	2306	2357	112,4
Przymiłowice	730	766	795	108,9
Skrajnica	226	260	304	134,5
Turów	538	553	584	108,6
Zrębice I	159	152	167	105,0
Zrębice II	786	821	839	106,7
OGÓŁEM	6849	7302	7618	111,2

Źródło: Urząd Gminy Olsztyn.

1.6.2. Infrastruktura społeczna

W sferze edukacji działają:
- gimnazjum w Olsztynie (ul. Zielona 66),
- Szkoła Podstawowa w Olsztynie (ul. Kuhna 18),
- Zespół Szkół w Kusiętach (Kusięta 208),
- Zespół Szkół w Zrębicach (ul. Główna 143),
- Szkoła Podstawowa w Biskupicach (ul. Szkolna 4),
- Szkoła Podstawowa w Turowie (ul. Szkolna 12).

Zadania ochrony zdrowia realizują m.in.:
- przychodnia lekarska w Olsztynie (ul. Żwirki i Wigury 36),
- przychodnia lekarska w Zrębicach I, ul. Główna 141,
- zakład ortopedyczno – rehabilitacyjny, Olsztyn, ul. Mstowska 52,
- dom pomocy społecznej, Turów.

W gminie są trzy kościoły rzymskokatolickie oraz kaplica i kapliczki:
- p.w. św. Jana Chrzciciela (Olsztyn),
- p.w. św. Idziego (Zrębice),
- p.w. św. Wojciecha (Biskupice),
- kaplica p.w. bł. Honorata Koźmińskiego (Turów),
- kapliczki: św. Idziego w Zrębicach i kapliczki w Skrajnicy, Bukownie i Przymiłowicach.

W sferze upowszechniania kultury istotne znaczenie mają następujące jednostki:
- Gminny Ośrodek Kultury w Olsztynie, Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 15,
- Izba Twórcza Jana Wewióra, Olsztyn, ul. Kühna 1,
- Galeria Sztuki "Arche", Olsztyn, ul. Narcyzowa 11,
- Restauracja "Spichlerz", Olsztyn, ul. Kościelna,
- Jurajski Teatr Stodoła, Olsztyn, ul. Zielona 14.

Działalność sportową realizują
- Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji (ul. Zielona 70),
- Gminny Ludowy Klub Sportowy "Sokół Olsztyn",
- klub sportowy Orły „Kusięta",
- Klub Sportowy „Dragon" (taekwon-do; z siedzibą w Janowie).

1.7. Stan prawny gruntów

Według stanu z listopada 2009 r. grunty stanowiące zasób gminy stanowiły tylko 0,4% powierzchni gminy wynosiły ok. 44 ha. Jest to udział bardzo mały. Większy udział mają wspólnoty gruntowe i sołectwa – wynosi on 3%, tj. ok. 331 ha. Powierzchnia gruntów prywatnych osób fizycznych wynosi ok. 5160 ha, tj. 47% powierzchni gminy. Lasy Państwowe (PGL LP) stanowią ok. 37% powierzchni gminy (ok. 4000 ha) i Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa ok. 3% (tj. ok. 338 ha).

Mało znaczący udział gruntów stanowiących zasób nieruchomości gminy nie stanowi pozytywnego uwarunkowania dla rozwoju gminy.

Tabl. 1.7.1. Władanie gruntami (stan w dniu 6.11.2009 r.)

Rodzaj władania	Grupa rejestrowa	Pow. w ha (ok.)	% pow. ogółem
OGÓŁEM	x	10910	100,0
Grunty Skarbu Państwa:	**x**	**4951**	**45,4**
zasób nieruchomości Skarbu Państwa	1.4	199	1,8
zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa	1.1	338	3,1
w zarządzie PGL Lasy Państwowe	1.2	4113	37,7
w zarządzie bądź władaniu pozostałych osób	1.3, 1.7	184	1,7
oddane w wieczyste użytkowanie	2.1, 2.2, 2.4	117	1,1
Grunty gminy (nieoddanie i oddane w wieczyste użytkowanie):	**x**	**302**	**2,8**
stanowiące zasób nieruchomości gminy	4.1	44	0,4
w zarządzie bądź władaniu pozostałych osób	4.2, 4.3, 6.2, 11.1, 11.2	254	2,3
oddane w wieczyste użytkowanie	5.1, 5.4	4	0,1
Grunty prywatne:	**x**	**5657**	**51,8**
osób fizycznych	7.1, 7.2	5156	47,0
spółdzielni	8.1, 8.3	4	0,1
kościołów i związków wyznaniowych	9	19	0,2
wspólnot gruntowych i sołectw	10	331	3,0
pozostałe (w tym Państwowy Instytut Geologiczny)	15.1, 15.2, 15.3	56	0,5
Grunty, dla których brak jest danych w ewidencji	x	91	1,0

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie, opracowanie BRR - za pomocą programu GIS MapInfo.

Władanie gruntami przedstawia mapa analityczna 1:20000 „Władanie gruntami".

1.8. Transport

Układ drogowy

Główną osią komunikacyjną gminy na osi „wschód – zachód" jest droga krajowa DK 46 Kłodzko – Nysa – Niemodlin – Opole – Lubliniec – Częstochowa – Janów – Szczekociny, której klasa zgodnie z Zarządzeniem nr 83 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 24 grudnia 2009 r. zmieniające zarządzenie w sprawie klas istniejących dróg krajowych została określona jako GP (tj. „główna ruchu przyspieszonego").

Droga DK 46 jest ważnym szlakiem komunikacyjnym. Jej fragment z Kłodzka do Częstochowy wraz z fragmentem DK 1 od Częstochowy do aglomeracji łódzkiej jest alternatywą dla przeciążonej i przebiegającej przez Wrocław drogi DK 8. Droga krajowa DK 46 jest również ważnym szlakiem pod względem turystycznym. Łączy bowiem Kotlinę Kłodzką, stanowiąc szlak do Pragi, z zachodnimi krańcami województwa świętokrzyskiego. Szczególnie interesująco krajobrazowo jest ostatni odcinek: Częstochowa - Szczekociny, gdzie droga przecina równoleżnikowo Jurę Krakowsko - Częstochowską, na jej północnym skraju.

W niedużej odległości od zachodnich granic gminy przebiega droga krajowa DK 1 Gdańsk – Częstochowa – Bielsko-Biała – Cieszyn. Na pozostałych kierunkach gmina otoczona jest drogami wojewódzkimi:

- na północy – DW 786 – od granicy m. Częstochowa do granicy woj. świętokrzyskiego,
- na wschodzie – DW 793 – od DW 786 do skrzyżowania w m. Janów (DK 46),
- na południowym zachodzie – DW 791 – od DK 1 do granicy m. Zawiercie.

Dla gminy istotne są drogi powiatowe, w tym przede wszystkim:
- DP 1043S Olsztyn – Brzyszów (gm. Mstów),
- DP 1044S i 1066S przebiegające we wschodniej części gminy, na trasie Małusy Wlk. (gm. Mstów) – Turów – Zrębice – Siedlec (gm. Janów),
- DP 1045S i DP 1069S Olsztyn – Turów – Celiny,
- DP 1042S Odrzykoń – Kusięta,
- DP 1012S Zrębice – Biskupice,
- DP 1013S Biskupice – Żarki.

Drogi powiatowe stanowi uchwała Zarządu Województwa Śląskiego Nr 597/356/II/2006 z dnia 6 kwietnia 2006 r. ustalająca numerację dróg powiatowych. Wymienione drogi powiatowe określić można jako „zbiorcze" (Z) w klasyfikacji funkcjonalnej. Jedynie odcinek Turów – Ciecierzyn w ciągu drogi powiatowej DP 1044S nie osiąga tej klasy, co oznacza potrzebę przebudowy (a praktycznie budowy) tego odcinka.

Pozostałe drogi są drogami gminnymi (aczkolwiek formalnie proces komunalizacji dróg nie został jeszcze zakończony) i w niewielkiej części drogami wewnętrznymi o klasach niższych niż „zbiorcza", tj. odpowiednio „lokalne (L) i „dojazdowe" (D).

Główny ruch tranzytowy przebiega obecnie przez rynek w Olsztynie. Istnieje konieczność usprawnienia ruchu w miejscowości Olsztyn oraz przeniesienia ruchu tranzytowego poza rynek.

Układ drogowy – schematycznie, z klasyfikacją funkcjonalną – w stanie istniejącym i docelowym przedstawiają mapy 1:45000.

Parkingi

Na terenie gminy Olsztyn funkcjonuje dziewięć parkingów ogólnodostępnych (parkingi na Placu Marszałka Piłsudskiego licząc razem) o łącznej pojemności ok. 1220 miejsc postojowych (licząc dla samochodów osobowych). Liczba ta dla obecnego ruchu turystycznego sobotnio – niedzielnego, szczególnie w miesiącach letnich jest niewystarczająca. Problem pogłębia fakt, iż miejsc postojowych brakuje przede wszystkim w rejonie zamku stanowiącego główną atrakcję turystyczną gminy Olsztyn, tj. w rejonie gdzie trudno wygospodarować tereny pod parkingi. Sytuację nieco poprawiło uruchomienie parkingu pomiędzy ul. Zamkową a kościołem.

Transport zbiorowy

Transport zbiorowy realizowany jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Sp. z o.o. w Częstochowie oraz Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa SA.

MPK zapewnia połączenia zachodnich miejscowości gminy (tj. Odrzykoń, Kusięta, Olsztyn i Biskupice) pomiędzy sobą i Częstochową. PKS ma przystanki w Odrzykoniu, Olsztynie, Przymiłowicach, Kotysowie, Turowie, Celinach, Bukownie, Ciecierzynie, Zrębicach i Krasawie.

Szlaki rowerowe

Łączna długość szlaków rowerowych w gminie Olsztyn wynosi ok. 100 km. Stanowią je:
- szlak „Orlich Gniazd",
- szlak im. Kacpra Karlińskiego,
- szlak Przełomu Warty,
- szlak wokół Gór Sokolich,
- szlak Olsztyński,
- szlak „Dębowcówka".

Szlaki wymagają rozbudowy (uzupełnienia) na niektórych odcinkach, np. Odrzykoń – Olsztyn, lecz przede wszystkim podniesienia komfortu jazdy i rozbudowy infrastruktury towarzyszącej (np. parkingi rowerowe).

Transport kolejowy

Przez Olsztyn przebiegają dwie linie kolejowe o znaczeniu państwowym [rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. Nr 61 poz. 412 z dnia 6.04.2007 r.)]:
- nr 61 Kielce – Czarnca – Częstochowa Stradom – Herby Stare – Lubliniec – Fosowskie (z przystankami na terenie gminy w Kusiętach i Turowie),

- nr 155 Kucelinka – Poraj (krótki odcinek w zachodniej części gminy).

Linie te nie stanowią odcinka linii AGC, AGCT ani kolejowego korytarza transportowego.

1.9. Infrastruktura techniczna

Wybrane elementy infrastruktury technicznej przedstawia mapa analityczna 1:20000 „Infrastruktura techniczna".

1.9.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków organizuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego SA (42-200 Częstochowa, ul. Jaskrowa).

Zaopatrzenie w wodę

Woda doprowadzana jest z centralnego wodociągu regionu częstochowskiego. W gminie Olsztyn Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji eksploatuje ujecie „Olsztyn" i dziewięć studni głębinowych. Ponadto w Krasawie i Biskupicach zlokalizowane są ujęcia pomocnicze.
Z wodociągów korzysta bez mała 100% mieszkańców. Długość sieci wodociągowej w 2008 r. wynosiła 81 km [źródło: Bank Danych Regionalnych GUS], z tego wodociągi wykonane z: PCV PE stanowiły ok. 47%, z żeliwa i stali ok. 11% oraz z azbestocementu ok. 42%.

Stan techniczny sieci w obrębie granic gminy jest dobry. Również jakość wody nie budzi zastrzeżeń. Zasadniczym problemem jest pilna potrzeba modernizacji istniejącej sieci wodociągowej wykonanej z rur azbestocementowych.

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Długość sieci kanalizacyjnej wynosiła w 2008 r. 24 km. Z kanalizacji korzystało 1768 mieszkańców, co stanowiło ok. 26% ogólnej liczby mieszkańców wg stałego miejsca zameldowania [źródło: Bank Danych Regionalnych GUS]. Na terenie gminy Olsztyn znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków (typu Superbos 200+700, rozbudowana w 2004 r.) o łącznej przepustowości 900m^3/d która pracuje metodą osadu strefowego. Oczyszczalnia zlokalizowana jest w Odrzykoniu, przy ul. Storczykowej 21. Obecnie do oczyszczalni dopływają ścieki jedynie z miejscowości Olsztyn. Oczyszczalnia posiada pozwolenie wodnoprawne nr OS-V-6223-5-17/2002 z dnia 19.09.2002 r. Termin ważności pozwolenia upływa 31.12.2014 r. Ścieki oczyszczone z oczyszczalni ścieków odprowadzane są do rowu otwartego Huty „Częstochowa", który następnie wpada do Kucelinki – prawobrzeżnego dopływu Warty.

W gminie Olsztyn brak jest systemu odprowadzania wód deszczowych i roztopowych. W związku z zaplanowaną realizacją rozdzielczego systemu kanalizacji uporządkowania wymaga niezorganizowana gospodarka wodami opadowymi.

W 2005 r. został opracowany „Wariantowy projekt koncepcyjny uporządkowania gospodarki ściekami sanitarnymi i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej" (Biuro Projektowo – Handlowe „Ekoprojekt"). W projekcie tym zaproponowano dwa warianty rozwiązań odprowadzania ścieków do oczyszczalni w Odrzykoniu:

- w wariancie I („grawitacyjnym") założono, że projektowane sieci kanalizacji sanitarnej będą w maksymalnym stopniu oparte o system kolektorów grawitacyjnych i „klasycznych" pompowni sieciowych współpracujących z rurociągami tłocznymi,
- w wariancie II („ciśnieniowym") założono, że projektowane sieci kanalizacji sanitarnej będą w przeważającym stopniu oparte o system kanalizacji ciśnieniowej zaopatrzonej w studzienki pompowe, układy rurociągów tłocznych i pompownie strefowe zlokalizowane na sieciach tłocznych.

W w/w opracowaniu stwierdzono, iż z technicznego punktu widzenia wariant „ciśnieniowy" jest prostszy od wariantu „grawitacyjnego". Wariant II określono również jako tańszy (54,3 mln zł całkowitych kosztów inwestycyjnych wobec 64,2 mln zł w wariancie I). Tym niemniej, realizowana sieć kanalizacyjna w Kusiętach i projektowana w Przymiłowicach wykonywane są (będą) wg wariantu „grawitacyjnego".

1.9.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren gminy przebiegają następujące linie elektroenergetyczne wysokich napięć:
- 400 kV – Tucznawa – Rogowiec, Joachimów – Rogowiec 3,
- 400 kV – Tucznawa – Rogowiec, Wielopole - Joachimów,
- 400 kV – Joachimów – Rogowiec 4,
- 220 kV – Joachimów - Łagisza - Wrzosowa,
- 220 kV – Joachimów - Łośnice,
- 220 kV – Joachimów Aniołów,
- 220 kV – Joachimów Rogowiec 1,
- 220 kV – Joachimów - Rogowiec 2,
- 220 kV – Joachimów - Huta Częstochowa - Wrzosowa,
- 220 kV – Kielce – Joachimów,
- 110 kV – dwie linie.

Liniami 400 kV i 220 kV zarządzają Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Południe SA (40-056 Katowice, ul. Jordana 25) oraz Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Wschód SA (26-600 Radom, ul. Żeromskiego 75 – tyko lina 220 kV Kielce – Joachimów). Elementem systemu wysokich napięć jest ponadto stacja elektroenergetyczna 400/220 kV „Joachimów".

Liniami 110 kV zarządza Enion SA Grupa Tauron Oddział w Częstochowie (42-201 Częstochowa, ul. Armii Krajowej 5).

Źródłem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną jest stacja elektroenergetyczna „Julianka" 110/15 kV. Stan techniczny sieci i urządzeń 15 kV jest w większości dobry, jednakże istniejący układ sieci średniego i niskiego napięcia nie posiada większych rezerw mocy.

Planowana jest modernizacja linii 400 kV Jachimów – Rogowiec 4 po istniejącej trasie linii oraz przebudowa linii 220 kV Joachimów Aniołów, Joachimów Rogowiec 1 na linie 400 kV po trasie istniejącej linii.

Zaopatrzenie w gaz

Długość sieci gazowej w 2008 r. wynosiła 52,4 km [źródło: Bank Danych Regionalnych GUS], i posiada znaczne rezerwy. Z sieci korzystało 2670 mieszkańców, co stanowiło ok. 40% ogólnej liczby mieszkańców wg stałego miejsca zameldowania [źródło: Bank Danych Regionalnych GUS]. Administratorem sieci gazowniczej średniego ciśnienia jest Górnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. (41-800 Zabrze, ul. Szczęść Boże 11).
Bez zaopatrzenia w gaz sieciowy są następujące miejscowości:
- Turów Dolny i część Górnego,
- Bukowno,
- Zrębice – Rędziny,
- Wolnica,
- Krasawa,
- Biskupice Nowe.

Na terenie gminy nie występuje sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

Zaopatrzenie w ciepło

W gminnie Olsztyn nie funkcjonuje żaden zbiorczy system ciepłowniczy. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa uzyskuje ciepło ze źródeł lokalnych (paleniska domowe, kotłownie).

1.9.3. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Olsztyn nie funkcjonuje składowisko odpadów komunalnych i nie planuje się jego realizacji. Wynika to m.in. z zakazów dotyczących Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd". Odpady z gminy wywożone są przez specjalistyczne firmy do gminy Poczesna na składowisko w Młynku – Sobuczynie. Wg danych z 2004 r. (Plan gospodarki odpadami dla gminy Olsztyn) ok. 70% mieszkańców gminy objętych jest regularnym wywozem odpadów komunalnych (posiadają podpisane indywidualne umowy z firmami zajmującymi się gospodarką odpadami na terenie gminy posiadającymi odpowiednie zezwolenia.

Na terenie gminy Olsztyn nie ma składowiska odpadów przemysłowych. Odpady wywożone są poza teren gminy. Każdy wytwórca odpadów przemysłowych, we własnym zakresie zajmuje się

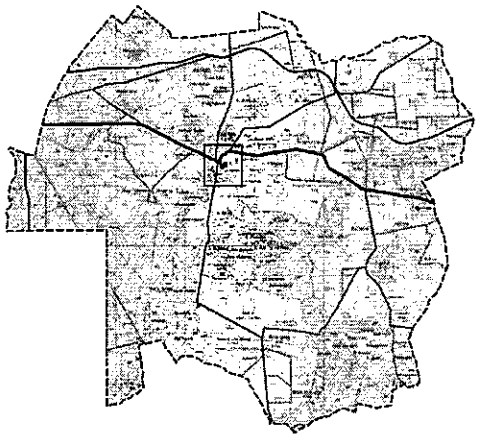
organizacją ich wykorzystania lub odbioru. Najczęściej odpady są odbierane, odzyskiwane lub unieszkodliwiane przez uprawnionych odbiorców, którzy posiadają odpowiednie zezwolenie.

1.10. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego (Uchwała Nr II/21/2/2004 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 21 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego [Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 68, poz. 2049] ustala – m.in. – na obszarze gminy Olsztyn zadanie pn. „modernizacja (przebudowa, budowa nowych odcinków) dróg krajowych, w tym DK 46".

1.A. AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DOTYCZĄCYCH OBSZARU POŁOŻONEGO NA ZAPLECZU WSCHODNIEJ PIERZEI RYNKU, W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ I WZGÓRZA ZAMKOWEGO, OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM [2]

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., zmienionego Uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014 r., podjęto na podstawie Uchwały Nr XVIII/172/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 listopada 2012r.
   Zmiana studium obejmuje obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ulicy Zamkowej i wzgórza zamkowego; ma na celu zmianę dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenów w granicach opracowania.



Rys. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
   1) przeznaczeniem terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą studium, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Olsztyn Nr XXI/150/08 z dnia 25 lipca 2008 r. jest teren zieleni o charakterze krajobrazowym (ozn. symb. ZK/ZP), gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
   2) z obszarem opracowania graniczą tereny, których aktualnym przeznaczeniem są:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (ozn. symb. 1 MN,U),
      b) zabudowa usługowa, w tym usługi administracji (ozn. symb. A,U) – pierzeja rynku,
      c) usługi kultury (ozn. symb. 2 UK) – projektowany amfiteatr;
   3) dotychczasowym kierunkiem przeznaczenia terenów zlokalizowanych 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. ze zmianą, są tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych (ozn. symb. ZK), w odniesieniu do których określono:
      a) przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte,
      b) nie dopuszcza się żadnych form zabudowy,
      c) dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych zwłaszcza brakiem innych możliwości przestrzennych lub wymogami technicznymi, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem minimalizacji ingerencji planowanych inwestycji w tereny otwarte, zwłaszcza stanowiące grunty leśne lub zadrzewienia,

[2] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr III / 27 / 15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r. (Z2/2015)

d) dopuszcza się organizację imprez masowych, tras rowerowych, szlaków turystycznych itp., oraz obiektów i urządzeń związanych z turystycznym wykorzystaniem zamku olsztyńskiego,
e) na terenie ZK przy drodze krajowej DK 46 w rejonie zabytkowego spichlerza dopuszcza się realizację lądowiska dla śmigłowców – zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) na terenie ZK położonym pomiędzy Urzędem Gminy a terenem U dopuszcza się realizację (tymczasowego) parkingu na potrzeby pracowników urzędu,
g) budowa, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania walorów krajobrazowych;

4) istniejący sposób zagospodarowania obszaru:
a) dominującą funkcją zabudowy i zagospodarowania rejonu, którego fragment objęto opracowaniem jest funkcja usługowa, w tym – usługi publiczne (np. Urząd Gminy, Policja, GOPR),
b) z obszarem opracowania graniczą tereny zabudowane i zagospodarowane dla funkcji mieszkaniowej i usługowej, tj.:
– zabudowa skupiona w rejonie płyty Rynku, tworząca jego wschodnią pierzeję, odcinkami zwarta, składająca się z przylegających do siebie budynków o szerokościach elewacji frontowych równych szerokości frontów działek,
– zabudowa działek przylegających do ulicy Zamkowej,
– od strony południowej z terenem opracowania sąsiaduje zabudowana działka nr ewid. 2030,
c) tereny znajdujące się na zapleczu zabudowy (do nich należy obszar objęty opracowaniem) są przeważnie niezabudowane, niezagospodarowane, zadrzewione i zakrzewione w wyniku naturalnej sukcesji na tereny nieużytkowane rolniczo,
d) istotnym problemem rejonu, którego fragment objęto opracowaniem jest brak infrastruktury komunikacyjnej, szczególnie – szlaków komunikacyjnych i parkingów, przy równoczesnym użytkowaniu obszaru w sposób generujący znaczny ruch pojazdów samochodowych,
e) w ostatnim czasie na zapleczu siedziby Urzędu Gminy powstał niewielki parking, do którego dostęp zapewniono tymczasową drogą wewnętrzną, mającą powiązanie z ulicą Zamkową,
f) uzbrojenie obszaru można uznać za odpowiednie do potrzeb istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu i posiadające rezerwy rozwojowe.

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:
1) w wymiarze lokalnym rejonu, którego fragment objęto opracowaniem, ład przestrzenny tworzą obszary zwartej zabudowy, skupionej wzdłuż dróg;
2) ochrona ładu przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem przejawiać się winna w:
a) uwzględnieniu wymogów ochrony ekspozycji wzgórza zamkowego z ruinami warowni oraz ochrony układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyna,
b) zapobieganiu lokalizowania zabudowy w rejonie zachodniej granicy opracowania, u podnóża wzgórza zamkowego,
c) w zrównoważonym rozwoju obszarów zabudowanych i wzroście intensywności ich wykorzystania, równolegle z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. 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, tj. sady na gruntach klasy bonitacyjnej V,
– występują pastwiska trwałe na gruntach klasy bonitacyjnej VI oraz grunty rolne klasy V;
b) użytki rolne w granicach obszaru objętego opracowaniem nie są wykorzystywane rolniczo,
c) naturalna sukcesja na tereny nieużytkowane rolniczo doprowadziła do ich zadrzewienia i zakrzewienia,
d) 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. Woj. Śl. Nr 113, poz. 1818);

3) wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" (1980), 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 objęty opracowaniem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa), objętego ochroną w ramach sieci Natura 2000, tj. Ostoja Olsztyńsko – Mirowska, kod PLH240015, o powierzchni 2210,9 ha, stanowiącego enklawę naturalnych i półnaturalnych ekosystemów wśród silnie zurbanizowanych terenów okręgów przemysłowych śląska i Częstochowy, którą charakteryzuje duże zróżnicowanie siedliskowe (m.in. przytulia krakowska - Galium cracoviense - endemit występujący jedynie na murawach naskalnych kilku wzgórz w okolicy Olsztyna),
c) obszar opracowania znajduje się poza, rozpoznanymi lokalnie, granicami rejonów o wysokich walorach przyrody nieożywionej oraz wysokich walorach krajobrazowych,
d) jest ukształtowany ze spadkiem w kierunku północno-zachodnim,
e) obejmuje tereny o zróżnicowanych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy, tj. w części wschodniej obszaru opracowania występują niekorzystne warunki gruntowe posadowienia budynków, a ukształtowanie terenu u podnóża wzgórza zamkowego jest naturalnym uwarunkowaniem do ograniczania urbanizacji tej części terenu,
f) składa się w przewadze z terenów rolnych, niezabudowanych, zadrzewionych i zakrzewionych, które nie są wykorzystywane dla potrzeb rolnictwa,
g) od strony zachodniej, północnej i południowej otoczony jest zabudową,
h) ma istotne znaczenie dla ekspozycji przestrzennej zamku (element panoramy zamku z kierunku obserwacji – zachodniego i północno-zachodniego).

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) obszar objęty zmianą studium:
a) jest objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - mieści się w granicach obszaru chronionego układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem [Nr rej. A/23; R/402/53 z 31.03.1953 r. 553 z 28.08.1957 r. 1159/70 z 29.12.1970; 5340/1/78/60 z 20.02.1978],
b) należy uznać za istotny z punktu widzenia krajobrazu, ekspozycji i kompozycji panoramy wzgórza zamkowego z ruinami warowni,
c) znajduje się w rejonie potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych,
d) graniczy z innym zabytkiem wpisanym do rejestru, tj. obszarem wzgórza zamkowego z basztą i ruinami warowni (nr A/20),
e) uznano w studium za wymagający rehabilitacji (rewitalizacji),
f) 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.;

2) zakres zmian w dokumencie planistycznym został skonsultowany z urzędem konserwatorskim na etapie analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu (pismo z dnia 02.11.2012r. znak: C-NR.5183.190.2012.WS), a ponadto w toku procedury planistycznej.

6. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy:
   1) rosnące lokalne zapotrzebowanie na usługi oraz infrastrukturę techniczną, służące obsłudze ruchu turystycznego;
   2) niski obecnie udział powierzchni usług;
   3) deficyt miejsc postojowych w rejonie wzgórza zamkowego, stanowiącego główną atrakcję turystyczną Olsztyna;
   4) efektywne wykorzystanie terenu, intensyfikacja wykorzystania obszarów już zainwestowanych, uzbrojonych, zdefiniowanych pod względem funkcjonalno-przestrzennym, w tym – właściwe zagospodarowanie rejonu Rynku i podnóża Góry Zamkowej;
   5) różnorodność funkcjonalna, uwzględniająca w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania społeczno – gospodarcze, środowiskowe, prawo własności i potrzeby interesu publicznego.

7. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów:
   1) w strukturze własności nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru objętego opracowaniem, dominują prawa przysługujące osobom fizycznym;
   2) wyjątkami istotnymi pod względem udziału w bilansie powierzchni są tereny, na których zlokalizowane są siedziby organów administracji publicznej, będące przedmiotem praw przysługujących gminie;
   3) zgodnie z ewidencją gruntów, w granicach obszaru objętego opracowaniem, przeważają grunty rolne będące użytkami rolnymi, tj. sady, pastwiska trwałe oraz grunty rolne klasy V i VI; występują grunty zabudowane i zurbanizowane;
   4) z uwagi na fakt, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Olsztyn Nr XXI/150/08 z dnia 25 lipca 2008 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;
   5) aktami prawnymi obowiązującymi względem obszaru opracowania są:
      a) Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18.04.2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006r. nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007r. nr 58 poz. 1253),
      b) Uchwała Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014r. poz. 1763),
      c) 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;
      d) 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);
   6) obszar jest objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

8. 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 konserwatorskiej układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem,
      b) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
      c) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd",
      d) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
   2) szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:
      a) wymogów konserwatorskich względem chronionego układu urbanistycznego,
      b) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18.04.2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd",
      c) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd",

d) 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,
e) 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).

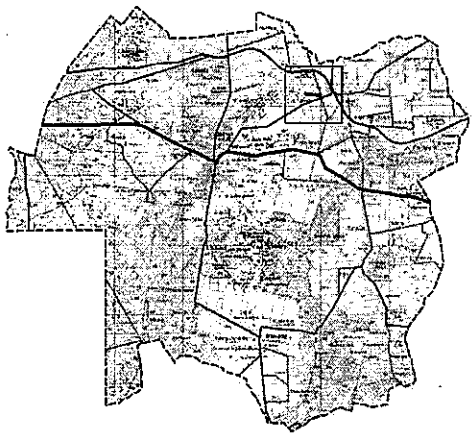
9. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów komunikacji:
   1) granice obszaru opracowania nie obejmują pasów drogowych dróg publicznych;
   2) jedynym elementem komunikacyjnym na obszarze opracowania jest tymczasowa droga wewnętrzna mająca powiązanie z ulicą Zamkową, zapewniająca dostęp komunikacyjny do niewielkiego parkingu usytuowanego na zapleczu siedziby Urzędu Gminy;
   3) rejon opracowania sąsiaduje z:
      a) drogą krajową DK 46 – droga publiczna (klasa główna ruchu przyspieszonego - GP), której trasa przebiega przez Rynek w Olsztynie,
      b) ulicą Zamkową - droga publiczna gminna (klasa dojazdowa), pełniąca faktycznie funkcję szlaku pieszo-jezdnego i pieszego;
   4) zwiększenie intensywności wykorzystania terenu wiąże się ze zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego oraz dodatkowym obciążeniem istniejącego układu drogowego, co może wiązać się z koniecznością jego rozbudowy.

10. Uwarunkowania wynikające z stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
   1) stan istniejący:
      a) sieć wodociągowa (rozdzielcza) i kanalizacji sanitarnej w ulicy Zamkowej oraz wzdłuż wschodniej pierzei rynku,
      b) brak jest systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
      c) wzdłuż wschodniej pierzei rynku biegnie trasa gazociągu średniego ciśnienia,
      d) obszar znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej,
      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.

11. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują:
   1) naturalne zagrożenia geologiczne;
   2) udokumentowane złoża kopalin;
   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.

1.B. AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DOTYCZĄCYCH OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY POŁUDNIOWEJ W MIEJSCOWOŚCI TURÓW W GMINIE OLSZTYN, OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM [3]

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.
   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

2. 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,

[3] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr ... Rady Gminy Olsztyn z dnia ... (Z3/2016)

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 swej 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,
3) 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),
4) wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:
a) obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" (1980) 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 2007r.

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;
   3) z uwagi na fakt, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn 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 ze 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.

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów

W zakresie ogólnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, dążyć się będzie do:

- takiego kształtowania zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, by w sposób racjonalny i zrównoważony, zgodny z ogólnymi zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego, godzić zróżnicowane interesy i potrzeby rozwojowe gminy, jej mieszkańców, podmiotów gospodarczych oraz inwestorów zewnętrznych z wymogami ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i ładu przestrzennego;
- przeciwdziałania procesowi rozpraszania zabudowy na terenach otwartych (na ile jest to możliwe w obecnych uwarunkowaniach formalnych), na rzecz kształtowania zwartych przestrzennie zespołów osadniczych,

oraz:

- racjonalnej rozbudowy układu drogowego, w tym dla obsługi tzw. nowych terenów mieszkaniowych;
- rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych;
- właściwego zagospodarowania rejonu rynku i podnóży Góry Zamkowej;
- stworzenia warunków przestrzennych dla rozwoju funkcji gospodarczych w rejonie Odrzykonia i Turowa.

Tabl. 2.1.1. Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej

Tereny	Stan istniejący (ewiden.[1/]) (ha)	Stan istniejący (faktyczn.) (ha)	Plany zagospod. przestrz.)[2/] (ha)	Stan docelowy (studium)		
				ogółem (ha)	w tym nowe (ha)	stan istn. (fakt.)=100
Zabudowa mieszkaniowa	306 (B)	595	897	1239	652	208
Usługi	26 (Bi)	26	80 [3/]	36	8	138
Usługi turystyki, sportu i rekreacji	4 (Bz)	36		72	35	200
Działalność produkcyjna	19 (Ba)	18	70	85	68	472
Tereny otwarte, rolnicze	4654 (Ł, PS, R)	4690	3860	3925	x	84
Lasy	5227 (Ls)	5252	5126	5163	x	98
Zalesienia	x	x	369	x	354	107[4/]

Źródło: opracowanie BRR Sp. z o.o. z wykorzystaniem programu GIS MapInfo.

[1/] w nawiasach określono użytki gruntowe wg ewidencji, oznaczające tereny: B – mieszkaniowe, Bi – inne tereny zabudowane, Bz – rekreacyjno–wypoczynkowe; Ba – przemysłowe; Ł, PS, R – łąki, pastwiska, grunty orne; Ls – lasy.

[2/] obowiązujące, z lat 2005, 2008.

[3/] usługi razem.

[4/] wyliczone w stosunku do lasów (stan istniejący, faktyczny).

Generalnie w studium:

- znacząco zwiększa się wielkość terenów mieszkaniowych (o ponad 100% w stosunku do użytkowania faktycznego;
- w analogicznym stopniu jak tereny mieszkaniowe zwiększa się wielkość terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (również o 100%);
- radykalnie, o 370% wzrasta wielkość terenów przeznaczonych pod działalności produkcyjne.

2.2. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów

W celu osiągnięcia pożądanych przekształceń struktury przestrzennej gminy, określa się kierunki przeznaczenia terenów, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami:

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej,
- MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej,
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- MZ - mieszkalnictwo zbiorowe,
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury),
- UL - usługi w zieleni leśnej,
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- P - tereny obiektów produkcyjnych
- PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami,[4]
- R - tereny otwarte, rolnicze,
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych,
- ZL - lasy,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZC - cmentarze,
- WS - wody powierzchniowe,
- KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne,
- KDX, KX - drogi pozostałe i place,
- KP, KS - parkingi, stacje paliw,
- KK - tereny kolejowe,
- EE, WZ, NO, TŁ - tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, oczyszczania ścieków, łączności).

2.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej

Występują następujące rodzaje terenów zabudowy mieszkaniowej:

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej,
- MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej,
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- MZ - mieszkalnictwo zbiorowe.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

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). Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

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.

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,

[4] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia17 czerwca 2014r. (Z1/2014)

- 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.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU)

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, obiekty hotelowe i 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). Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Przeznaczenie uzupełniające – garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

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, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego; budynki inne do 9 m (z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków „układ urbanistyczny dawnego miasta z rynkiem" [nr A/23] - rozdz. 2.4 pkt 2.2);
- miejsca postojowe - budynki mieszkalne nie mniej niż 1,5 mp/mieszkanie; budynki usługowe nie mniej niż 1mp/30m^2 powierzchni użytkowej.

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 drobnych działalności produkcyjnych i magazynowych,
- 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,
- kształtować lokalne ośrodki usługowe,
- dopuszczenie nowych terenów do zabudowy powinno być warunkowane realizacją (lub zaawansowanym projektowaniem) odpowiedniej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w zieleni leśnej (MNUL)

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, obiekty hotelowe i 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). Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Przeznaczenie uzupełniające – garaże.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego; 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.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- należy ograniczyć do niezbędnego minimum eliminację istniejących drzew,
- w zależności od potrzeb – rozgraniczyć tereny przeznaczone pod zabudowę oraz inne funkcje,
- 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,
- w przypadku lokalizacji w obrębie działki funkcji usługowej jej powierzchnia musi spełniać warunki wynikające z potrzeb parkingowych,
- dopuszczenie nowych terenów do zabudowy powinno być warunkowane realizacją (lub zaawansowanym projektowaniem) odpowiedniej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni leśnej (MNL)

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej. Ponadto ograniczony zakres usług (dla zapewnienia podstawowych potrzeb) oraz towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, drogi dojazdowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe).

Przeznaczenie uzupełniające – garaże.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji, z dopuszczeniem drugiej wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- miejsca postojowe – nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie.

Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni leśnej należy kształtować na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów architektonicznych i krajobrazowych,
- zagospodarowanie terenów może być dopuszczone pod warunkiem utrzymania wskaźnika lesistości gminy w wysokości nie mniejszej niż 48,6% (2009 r.) [źródło: Bank Danych Lokalnych GUS], tj. z zastosowaniem kompensacji szkód w środowisku przyrodniczym poprzez zalesienie nowych terenów;
- należy ograniczyć do niezbędnego minimum eliminację istniejących drzew,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło, należy rozpatrzyć możliwość zaopatrzenia w ciepło z wód geotermalnych, zlokalizowanych w niedużej odległości i planowanych do eksploatacji.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty hotelowe i 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). Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże i zespoły garaży od 3 do 20 stanowisk w każdym zespole.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie określa się;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50%powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; budynki inne do 9 m;
- miejsca postojowe - nie określa się.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o /+-/ 10 pkt. procentowych.

Tereny mieszkalnictwa zbiorowego (MZ)

Przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo zbiorowe, obiekty hotelowe i 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). Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – budynki mieszkalne do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; budynki inne do 9 m;
- miejsca postojowe - nie określa się.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- 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,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia.

2.2.2. Tereny zabudowy usługowej

Występują następujące rodzaje terenów usług:
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury),
- UL - usługi w zieleni leśnej,
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji.

Tereny usług (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury) (U)

Przeznaczenie podstawowe – usługi (z wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2), w tym usługi oświaty, ochrony zdrowia, kultury, obiekty hotelowe i pensjonaty. Ponadto towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, parkingi, drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe).

Przeznaczenie uzupełniające – drobna działalność produkcyjna i magazynowa, mieszkanie funkcyjne, garaże i zespoły garaży od 3 do 20 stanowisk w każdym zespole.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości do 15 m;
- miejsca postojowe - nie mniej niż 1mp/30m^2 powierzchni użytkowej.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- w obrębie terenów zabudowy o podstawowej funkcji usługowej, istnieje możliwość prowadzenia zróżnicowanych funkcji usługowych, wyspecjalizowanych lub wieloprofilowych; przeznaczenie podstawowe terenów zabudowy usługowej obejmuje ponadto możliwość lokalizacji budowli towarzyszących (budynki administracyjno – socjalne, gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej, wewnętrzne drogi dojazdowe, parkingi, place rozładunkowe i manewrowe) oraz zieleń urządzoną i inne obiekty niezbędne dla prowadzenia działalności usługowej;
- w stosunku do terenów istniejącej zabudowy usługowej służącej świadczeniu usług o charakterze publicznym (w szczególności ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i edukacji, kultury oraz sportu i rekreacji), dopuszcza się możliwość częściowej lub całkowitej zmiany ich profilu, w pierwszej kolejności na funkcje pokrewne z zakresu usług publicznych; zmiana rodzaju usług musi uwzględniać uwarunkowania wynikające z funkcji terenów sąsiednich;
- w ramach przeznaczenia uzupełniającego – jako mieszkania funkcyjne – dopuszcza się możliwość łączenia zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, realizowaną w budynku usługowym lub odrębnym budynku mieszkalnym albo z nieuciążliwą funkcją produkcyjną, z wykluczeniem działalności związanych z intensywnym ruchem pojazdów ciężarowych oraz magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- uwzględnić przepustowość układu drogowego i możliwość dostosowania jego parametrów do przewidywanego natężenia ruchu pojazdów,
- 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,
- 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,
- kształtować lokalne ośrodki usługowe,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia.

Tereny usług w zieleni leśnej (UL)

Przeznaczenie podstawowe – usługi w zieleni leśnej, obiekty hotelowe i pensjonaty. Ponadto towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, parkingi, drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe).

Przeznaczenie uzupełniające – garaże.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – do 9 m;
- miejsca postojowe - nie określa się.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- tereny usług w zieleni leśnej należy kształtować na podstawie kompleksowych projektów zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów architektonicznych i krajobrazowych;
- w ramach przeznaczenia uzupełniającego – jako mieszkania funkcyjne – dopuszcza się możliwość łączenia zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, realizowaną w budynku usługowym lub odrębnym budynku mieszkalnym;

- 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,
- w obszarach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych doprecyzować zakres możliwości inwestycyjnych,
- zaleca się utrzymać istniejące zadrzewienia.

Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UT)

Przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki, sportu i rekreacji, obiekty hotelowe i pensjonaty. Ponadto towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, parkingi, drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe).

Przeznaczenie uzupełniające – mieszkania funkcyjne, garaże i zespoły garaży od 3 do 20 stanowisk.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- wysokość zabudowy – do 9 m, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości do 12 m;
- miejsca postojowe - nie mniej niż 1mp/30m^2 powierzchni użytkowej.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- tereny usług turystyki, sportu i rekreacji należy kształtować na podstawie kompleksowych projektów zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów architektonicznych i krajobrazowych;
- w ramach przeznaczenia uzupełniającego – jako mieszkania funkcyjne – dopuszcza się możliwość łączenia zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, realizowaną w budynku usługowym lub odrębnym budynku mieszkalnym;
- w obrębie planowanych terenów usług turystyki, sportu i rekreacji należy zbilansować potrzeby parkingowe stosownie do rodzaju planowanej działalności usługowej; w przypadku, gdy spełnienie tych warunków będzie niemożliwe, inwestor winien wskazać fragmenty parkingów ogólnodostępnych, mogących obsługiwać działalności usługowe i obligatoryjnie partycypować w kosztach ich realizacji i utrzymania;
- doprecyzować wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz liczby miejsc postojowych;
- 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,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia.

2.2.3. Tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami

Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej (P)

Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, usługi. Ponadto obiekty: budownictwa, transportu, składów i magazynów, także w postaci wyspecjalizowanych ośrodków magazynowych oraz baz transportowych, lokalizacja budowli towarzyszących niezbędnych dla realizacji podstawowej funkcji terenu (budynki administracyjno – socjalne, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, parkingi, place manewrowo – rozładunkowe, zieleń urządzona oraz inne wynikające ze specyfiki działalności produkcyjnej lub usługowej). Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

Przeznaczenie uzupełniające – garaże i zespoły garaży od 3 do 20 stanowisk.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
- powierzchnia zabudowana - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości do 15 m.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- uwzględnić kształtowanie stref stykowych z funkcjami wrażliwymi (np. zabudowa mieszkaniowa),
- uwzględnić przepustowość układu drogowego i możliwość dostosowania jego parametrów do przewidywanego natężenia ruchu pojazdów,
- doprecyzować wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy; w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o /+-/ 10 pkt. procentowych,
- 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,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia,
- zagospodarowanie może być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami środowiska.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz obiektów gospodarki odpadami (PO) [5]

Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, obiekty gospodarki odpadami, usługi, w tym obiekty: budownictwa, transportu, składów i magazynów, obiekty magazynowania i przetwarzania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), wyspecjalizowane ośrodki magazynowe oraz bazy transportowe, lokalizacja budowli towarzyszących niezbędnych dla realizacji podstawowej funkcji terenu (budynki administracyjno – socjalne, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, parkingi, place manewrowo – rozładunkowe, zieleń urządzona oraz inne wynikające ze specyfiki działalności produkcyjnej lub usługowej). Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz składowisk odpadów..

Przeznaczenie uzupełniające – garaże i zespoły garaży od 3 do 20 stanowisk.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania:

- powierzchnia zabudowana - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości do 15 m.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- uwzględnić kształtowanie stref stykowych z zabudową mieszkaniową,
- doprecyzować wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy; dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o /+-/ 10 pkt. procentowych,
- zagospodarowanie może być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami środowiska, z uwzględnieniem położenia terenu w obszarze zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

2.2.4. Tereny otwarte

Występują następujące rodzaje terenów otwartych:
- R - tereny otwarte, rolnicze,
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych,
- ZL - lasy.

Tereny otwarte, rolnicze (R)

Przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, rolnicze. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

[5] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia17 czerwca 2014r. (Z1/2014)

Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa i obiekty służące gospodarce rolnej z wyjątkiem obiektów uciążliwych dla środowiska (np. fermy drobiu, trzody chlewnej, zwierząt futerkowych); trasy rowerowe.

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.

W obrębie terenów otwartych, rolniczych nie należy lokalizować obiektów związanych z produkcją rolną w miejscach eksponowanych krajobrazowo; 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. Budowa, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania w/w wskaźników. W szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o /+-/ 10 pkt. procentowych

Tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych (ZK) [6]

Przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte.
Nie dopuszcza się żadnych form zabudowy.

Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych zwłaszcza brakiem innych możliwości przestrzennych lub wymogami technicznymi - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem minimalizacji ingerencji planowanych inwestycji w tereny otwarte, zwłaszcza stanowiące grunty leśne lub zadrzewienia. Dopuszcza się organizację imprez masowych, tras rowerowych, szlaków turystycznych itp., oraz obiektów i urządzeń związanych z turystycznym wykorzystaniem zamku olsztyńskiego. Na terenie ZK przy drodze krajowej DK 46 w rejonie zabytkowego spichlerza dopuszcza się realizację lądowiska dla śmigłowców – zgodnie z przepisami odrębnymi.
Budowa, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania walorów krajobrazowych.

Lasy (ZL)

Przeznaczenie podstawowe – lasy.

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 leśne. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów istniejących pod warunkiem ochrony terenów leśnych.

W rejonie lasu Pocztowce określa się potencjalną rezerwę terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, możliwą do udostępnienia w przypadku wyczerpania się terenów budowlanych na obszarze gminy Olsztyn oraz obszarów będących kontynuacją dotychczasowych układów przestrzennych.

2.2.5. Tereny zieleni

Występują następujące rodzaje terenów zieleni:
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZC - cmentarze,
- WS - wody powierzchniowe.

Tereny zieleni urządzonej (ZP)

[6] zmiana (usunięcie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr III / 27 / 15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r. (Z2/2015)

Przeznaczenie podstawowe – parki, skwery (dla terenu w rejonie obiektu „Spichlerza" zakłada się jego przekształcenie w park o charakterze leśnym, z uszlachetnieniem i maksymalnym wykorzystaniem istniejącego drzewostanu oraz bardzo ograniczonym zakresem urządzeń usług turystyki, sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury; celem przekształcenia jest m.in. poprawa ekspozycji bryły zamku na kierunku południowo - wschodnim).

Przeznaczenie uzupełniające – usługi turystyki, sportu i rekreacji; obiekty małej architektury.

Tereny zieleni urządzonej stanowią przestrzeń publiczną; w ich obrębie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy innej niż funkcjonalnie związanej z podstawową funkcją terenu lub ją uzupełniającą i wzbogacającą. Lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą terenów zieleni urządzonej jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku braku innych możliwości przestrzennych.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- doprecyzować przeznaczenie uzupełniające, przede wszystkim w zakresie usług,
- określić maksymalne gabaryty obiektów,
- opracowanie planu zaleca się poprzedzić wykonaniem koncepcji zagospodarowania przestrzennego, szczególnie dla terenu w sąsiedztwie zabytkowego spichlerza.

Cmentarze (ZC)

Przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy wraz towarzyszącą infrastrukturą , zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

Przeznaczenie uzupełniające – obiekty sakralne, obiekty handlowo – usługowe związane z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu.

W strefie sanitarnej cmentarzy (włącznie z terenem powiększającym) obowiązują ograniczenia w zabudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zachować stare mury ogrodzeń. W przypadku powiększenia cmentarza – możliwość przebicia koniecznych furtek.

Wody powierzchniowe (WS)

Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych.

Przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się innego przeznaczenia.

Wyjątkowo, dopuszcza się możliwość zagospodarowania stawów w Zrębicach i w Biskupicach w kierunku zieleni urządzonej.

2.2.6. Tereny transportu

Tereny komunikacji drogowej (KDGP, KDZ, KDL, KDD /wybrane/, KDX, KX)

Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne i niepubliczne oraz place.

Przeznaczenie uzupełniające – trasy rowerowe; obiekty których funkcjonowanie w pasie drogowym może być dopuszczone za zgodą zarządcy drogi.

Wyznacza się pasy drogowe istniejących i planowanych dróg tworzących podstawowy układ drogowy gminy – klasy głównej (KDGP), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL) i wybrane klasy dojazdowej (KDD) oraz drogi pozostałe (KDX) i place (KX).

Przebiegi planowanych dróg (w tym przebiegów alternatywnych) mogą ulec skorygowaniu (uściśleniu) na dalszych etapach prac analitycznych i koncepcyjnych, w tym poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasadniczo przyjmuje się szerokości pasów drogowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 z 14.05.1999 r., poz.430), na poziomie najmniejszych szerokości, tj. dla dróg publicznych klasy:
- dojazdowej (D) - 10 m,
- lokalnej (L) - 12 m,
- zbiorczej (Z) - 20 m,
- głównej ruchu przyspieszonego (GP) – 30 m.

W niektórych przypadkach związanych z konkretnymi uwarunkowaniami, szerokości te są mniejsze lub większe, jak np. w przypadku planowanej drogi wybiegającej na zachód od ul. Mstowskiej, na

północnym skraju miejscowości Olsztyn, gdzie zakłada się, iż planowana droga będzie miała klasę drogi lokalnej (L), lecz szerokość (w tzw. liniach rozgraniczających) określa się na 20 m.

Dla dróg oznaczonych KDX przyjmuje się iż szerokości są do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niniejszym studium (*na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego*) ich szerokość jest określona przez wydzielenie geodezyjne (działkę).

Tereny parkingów, stacji paliw (KP, KS)

Przeznaczenie podstawowe – parkingi, stacje paliw.

Przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z transportem.

Tereny kolejowe (KK)

Przeznaczenie podstawowe – kolejowe drogi szynowe, obiekty związane z transportem kolejowym.

Przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z transportem.

2.2.7. Tereny infrastruktury technicznej

Występują następujące rodzaje terenów infrastruktury technicznej:
- EE - elektroenergetyki,
- WZ - zaopatrzenia w wodę,
- NO - oczyszczania ścieków,
- TŁ - łączności.

Przeznaczenie podstawowe – zgodne z funkcją terenu.

Przeznaczenie uzupełniające – usługi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2.3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

1. Ochrona obiektów i obszarów podlegających ochronie (rezerwaty przyrody, park krajobrazowy z otuliną, obszar Natura 2000, użytek ekologiczny, drzewa pomnikowe). Użytkowanie obszarów objętych ochroną prawną dopuszcza się tylko w ograniczonym zakresie, umożliwiającym zachowanie ich walorów przyrodniczych, respektując wprowadzone na tych terenach zakazy i nakazy. Zagospodarowanie i użytkowanie ich otoczenia należy kształtować w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej w obrębie terenów chronionych. W sąsiedztwie drzew uznanych za pomniki przyrody ożywionej zakazuje się lokalizacji obiektów mogących stanowić zagrożenie dla ich zachowania oraz wykonywania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody, a roboty ziemne nie mogą naruszać ich systemu korzeniowego.

2. Ochrona lasów, z zapewnieniem możliwości prowadzenia gospodarki leśnej oraz przebudowy składu gatunkowego drzewostanu, stopniowe zalesianie gruntów porolnych lub nieużytków.

3. Ochrona przed trwałym zainwestowaniem terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin.

4. Utrzymanie i stopniowe zwiększanie istniejącej powierzchni zieleni z dopuszczeniem wycinki zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska.

5. Ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i małych zbiorników wodnych.

6. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów otwartych powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich walorów krajobrazowych.

7. W obszarach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych zakazana jest lokalizacja składowisk odpadów. Ewentualna lokalizacja form zagospodarowania lub użytkowania terenu mogących być źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych może być dopuszczona jedynie pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych.

8. Odtwarzanie zasobów przyrody na terenach poeksploatacyjnych (np. wyrobiska), jako efekt rekultywacji biologicznej.

9. Ochrona przed hałasem oraz polami elektromagnetycznymi (uwzględnianie przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsca dostępne dla ludności, ze szczególnym uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia).

10. Lokalizacja instalacji radiokomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej powinna odbywać się w taki sposób, aby zasięg ponadnormatywnego oddziaływania tych instalacji, ustalony na podstawie przepisów odrębnych (z uwzględnieniem istniejącego tła elektromagnetycznego), nie kolidował z zagospodarowaniem istniejącym oraz nie stwarzał ograniczenia w zagospodarowaniu przyległych terenów nie będących we władaniu operatora instalacji, w których zgodnie z ustaleniami studium mogą być wznoszone obiekty przeznaczone na pobyt ludzi.

11. Zaleca się nie lokalizowanie wież i masztów wolnostojących realizowanych jako konstrukcje wsporcze pod anteny na terenach otwartych i atrakcyjnych krajobrazowo oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej.

2.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego dotyczy następujących elementów:
   - obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego,
   - obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym stanowiska archeologiczne,
   - obiekty proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się aktualizację listy obiektów objętych i proponowanych do objęcia ochroną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje:
   - konieczność zachowania budynków,
   - w przypadku remontów, modernizacji i adaptacji: zachowanie zabytkowego wystroju elewacji oraz wyposażenia wnętrz, gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz, stosowanie tradycyjnych, wysokiej jakości materiałów budowlanych, usunięcie, w miarę możliwości, substandardowych i dysharmonijnych rozbudów, dopuszcza się przywrócenie wystroju elewacji jedynie na podstawie zachowanego materiałów ikonograficznych o potwierdzonej wartości historycznej,
   - w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu - unikanie funkcji kolidujących z zabytkową wartością poszczególnych obiektów,
   - w przypadku terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz działek związanych z obiektem zabytkowym obowiązuje spełnienie wymogów ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do elementów zagospodarowania objętych wpisem do rejestru w zakresie i granicach określonych tymże wpisem,
   - na terenach wpisanych do rejestru zabytków nie dopuszcza się:
   - usuwania starodrzewu (z wyjątkiem drzew chorych lub zagrażających),
   - składowania surowców, materiałów, odpadów, itp.,
   - na terenach wpisanych do rejestru zabytków nakazuje się utrzymanie, konserwację i uzupełnienie elementów istniejącej zieleni komponowanej,
   - dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego obowiązuje prowadzenie wszelkich prac w uzgodnieniu i pod nadzorem archeologicznym.

2.1. Dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków „obszar wzgórza zamkowego z basztą i ruinami warowni" (nr A/20) obowiązuje ponadto:
   - podporządkowanie wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku,
   - dopuszcza się częściową rekonstrukcję elementów zamku z zachowaniem formy trwałej ruiny.

2.2. Dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków „układ urbanistyczny dawnego miasta z rynkiem" (nr A/23) obowiązuje ponadto:
   - zachowanie istniejącego układu ulicznego,
   - zachowanie linii zabudowy w pierzejach rynku,
   - stosowanie w elewacjach zewnętrznych tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych,
   - ograniczenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji dla budynków mieszkalnych i do 9 m dla innych budynków (za wyjątkiem terenu przy ul. Karlińskiego, gdzie obowiązują ustalenia jak dla terenów MNU),

- utrzymanie charakteru tradycyjnej zabudowy poprzez zachowanie kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
- zakaz grodzenia elementami z prefabrykatów betonowych,
- przekształcanie obiektów przy ul. Zamkowej w kierunku ujednolicenia gabarytów i formy architektonicznej.

2.3. Dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków „cmentarz rzymsko – katolicki w Olsztynie" (nr 429/88) obowiązuje ponadto:
- zachowanie historycznego układu cmentarza,
- zachowanie istniejącego muru z bramą wejściową; w przypadku poszerzenia cmentarza należy zachować stary mur z możliwością przebicia furtek,
- zalecenie zachowanie cennych, starych nagrobków „in situ" sprzed 1939 r.

3. Dla obiektów objętych i proponowanych do objęcia ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązuje:
- opiniowanie robót i prac budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę przez odpowiednie służby konserwatorskie, w tym m.in. i w zależności od potrzeb:
- zachowanie budynków z możliwością remontów, modernizacji i adaptacji oraz zmiany funkcji,
- zachowanie tradycyjnego wystroju i detalu elewacji oraz utrzymanie gabarytów,
- usunięcie, w miarę możliwości, substandardowych i dysharmonijnych rozbudów,
- ochrona zieleni towarzyszącej,
- określenie warunków wprowadzania nowej zabudowy w zakresie usytuowania, skali (wysokość, gabaryty), bryły i linii zabudowy, przy harmonijnym współistnieniu zabudowy historycznej i współczesnej.

Spełnienie powyższych wymagań możliwe jest wyłącznie poprzez opracowanie planów (zmian planów) zagospodarowania przestrzennego.

3.1. Dla obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (cmentarz w Zrębicach oraz cmentarz wojenny z I wojny światowej w Ciecierzynie) obowiązuje ponadto:
- zachowanie historycznego układu cmentarza (kwater – dla cmentarza wojennego).

3.2. Dla obiektu proponowanego do objęcia ochroną na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego "miejsce straceń - cmentarz ofiar II Wojny Światowej w Olsztynie" obowiązuje ponadto:
- zachowanie układu cmentarza.

4. Dla stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Za niezbędne uznaje się:
- uzupełnienie istniejącej dokumentacji dóbr kultury poprzez zweryfikowanie listy obiektów proponowanych do objęcia gminną ewidencją zabytków oraz uzupełnienie i uaktualnienie kart ewidencyjnych i adresowych,
- precyzyjne określenie granic i zasad ochrony, uzasadnione wartością i celem ochrony dla każdego obiektu.

2.5. Kierunki rozwoju transportu

Rozwój układu drogowego

Podstawowym elementem rozwoju układu drogowego w gminie jest planowana obwodnica w ciągu drogi krajowej DK 46 (ok. 5,9 km). Realizacja tej obwodnicy odciąży rynek (Plac im. Marszałka Piłsudskiego) i odcinki ulic: Żwirki i Wigury, Kościelnej i Janowskiej od ruchu tranzytowego. Umożliwi to obniżenie klasy funkcjonalnej tych ulic do klasy zbiorczej (Z), co ułatwi m.in. możliwości bezpośrednich włączeń. W rejonie obejścia Łysej Góry (od płn.-wsch.) możliwe są przebiegi alternatywne.

Możliwe są dwa etapy realizacji w/w inwestycji: etap 1 - od ul. Żwirki i Wigury do ul Mstowskiej (ok. 2,4 km) i etap 2 – od ul. Mstowskiej do ul. Janowskiej (ok. 3,5 km). Realizacja 1 etapu obwodnicy – przy połączeniu ulic Mstowskiej i Olsztyńskiej łącznikiem o długości ok. 0,6 km - umożliwi skanalizowanie znaczącej części ruchu tranzytowego (wschód – zachód oraz dodatkowo z kierunku północnego) przez rondo u zbiegu ulic Kościelnej, Olsztyńskiej i Janowskiej, z ominięciem rynku.

Inne istotne przedsięwzięcia dla rekonstrukcji układu drogowego w gminie obejmują m.in.:

Olsztyn i Skrajnica:
- połączenie ulic Mstowskiej i Olsztyńskiej (ok. 0,6 km), na północno - wschodnim skraju planowanej zabudowy miejscowości Olsztyn. Połączenie to ma bardzo istotne znaczenie, gdyż, w przypadku realizacji pierwszego etapu obwodnicy w ciągu drogi krajowej DK 46, tj. na odcinku od ul. Żwirki i Wigury do ul. Mstowskiej, umożliwia skierowanie ruchu tranzytowego na rondo u zbiegu ulic Kościelnej, Olsztyńskiej i Janowskiej, z ominięciem placu im. Marszałka Piłsudskiego;
- tzw. ulica „północna", łącząca ul. Mstowską z ul. Maurycego (od strony zachodniej) (ok. 0,8 km),
- ul. Polna-bis, wybiegająca od skrzyżowania z ul. Żwirki i Wigury, na działce gminnej nr 1701 i włączająca się do ul. Polnej na wysokości ul. Napoleona (na działce 565);
- droga łącząca Skrajnicę z ul. Polną i - poprzez ul. Świętej Puszczy – z ul. Kuhna (ok. 2,1 km), po północnym obrzeżu terenu Pocztowce; ponadto droga po południowej stronie terenu Pocztowce, i dalej do ul. Kuhna (ok. 0,9 km);

oraz
- przedłużenie ul. Maurycego na wschód i połączenie z ul. Mstowską (ok. 0,4 km);
- połączenie w/w przedłużenia ul. Maurycego, z planowaną ulicą „północną" (ok. 0,27 km);
- ul. Asnyka – bis (0,45 km);
- droga równoległa do północnej granicy cmentarza w Olsztynie, od ul. Olsztyńskiej do ul. Olchowej, wraz z usprawnieniem włączenia ul. Olchowej do ul. Mstowskiej (ok. 0,56 km);
- droga obsługująca planowane tereny zabudowy mieszkaniowej pomiędzy terenem Pocztowce a ul. Kuhna, na północ od Góry Dolne Lipówki (ok. 0,8 km).

Odrzykoń:
- droga obejmująca zachodnią część Odrzykonia (ok. 1,1 km).

Kusięta:
- droga równoległa do istniejącej, po południowej stronie, z wpięciami do istniejącej – zachodnim na granicy lasu, wschodnim – śladem ulicy przebiegającej przy szkole (ok. 2,9 km); alternatywnym wpięciem wschodnim może być droga przebiegająca koło remizy strażackiej,
- droga równoległa (odcinkowo) do ul. Mstowskiej, z podłączeniem do ul. Mstowskiej na północy przy linii kolejowej, na południu – poprzez tzw. ul. Komornicką (ok. 1,2 km).

Turów:
- droga łącząca rejon byłego dworca kolejowego przy ul. Świerkowej z ul. Główną na wschodnim skraju Przymiłowic (ok. 1,3 km);
- droga obsługująca nowe tereny mieszkaniowe i gospodarcze, pomiędzy: ul. Południową – Olsztyńską – linia kolejową a ul. Energetyków (ok. 0,6 km).

Bukowno:
- ulice obsługujące nowe tereny mieszkaniowe w rejonie Warszawki (2 x ok. 0,5 km);

Zrębice i Ciecierzyn:
- droga obsługująca tereny gospodarcze w Ciecierzynie, po północnej stronie DK 46 (ok. 1,2 km);
- droga obsługujące nowe tereny mieszkaniowe w rejonie Zrębic I i Zrębic – Rędzin (ok. 1,7 km).

Biskupice:
- połączenie ul. Kuhna z Choroniem (ok. 1,6 km w graniach gminy Olsztyn);
- drogi obsługujące nowe tereny mieszkaniowe i usług turystyki na Kolonii Olsztyńskiej (Okęcie) i Kolonii Chorońskiej (Kocurów) (razem ok. 3,8 km);
- drogi obsługujące nowe tereny mieszkaniowe na Kolonii Zrębskiej (Krzemionka) (razem ok. 1,5 km).

Powyższe przedsięwzięcia obejmują zarówno realizację nowych dróg, jak i przebudowę istniejących ciągów komunikacyjnych nie spełniających pożądanych parametrów (przypadek pierwszy to np. ul. Polna – bis, a drugi – droga pomiędzy ul. Olsztyńską a ul. Chorońską w Biskupicach).

Obsługa komunikacyjna nowych terenów mieszkaniowych powstałych jako tzw. trzecia-czwarta linia zabudowy realizowana będzie głównie na zasadzie służebności przejazdu, z wyjątkiem terenów dla których wskazuje się planowane drogi publiczne oraz nowych, zwartych terenów wyznaczonych do zabudowy mieszkaniowej lub innego zainwestowania i wymagających obsługi komunikacyjnej w postaci drogi publicznej (np. teren w Przymiłowicach pomiędzy ulicami Janowską i Rycerską oraz

teren w Kusiętach przy linii kolejowej), dla których nie wskazuje się przebiegu dróg. Przebiegi tych dróg powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskazane przebiegi planowanych dróg mogą ulec skorygowaniu (uściśleniu) na dalszych etapach prac analitycznych i realizacyjnych, w tym poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach zagospodarowania przestrzennego zaleca się rozpatrzenie i zastosowanie – według potrzeb i możliwości – istotnego narzędzia kształtowania ruchu komunikacyjnego i zachowań komunikacyjnych jakim są tzw. „strefy ruchu uspokojonego". Dopuszcza się również realizację nowych dróg dojazdowych nie wskazanych w niniejszym studium.

Parkingi

Dla zwiększenia liczby miejsc postojowych planuje się:
- powiększenie istniejącego parkingu koło zabytkowego spichlerza,
- powiększenie istniejącego parkingu przy skrzyżowaniu ul. Kuhna ze szlakami turystycznymi na Górę Biakło,
- powiększenie istniejącego parkingu przy stacji paliw „Beta".

Planowany przyrost miejsc postojowych (liczonych dla samochodów osobowych) wyniesie ok. 900 miejsc. Łącznie – wg stanu docelowego - liczbę miejsc postojowych w gminie Olsztyn na parkingach ogólnodostępnych szacuje się na ok. 2120.

Transport rowerowy

Podstawowym elementem rozbudowy systemu istniejących tras rowerowych jest planowana realizacja ścieżki rowerowej w trzech odcinkach:
- Odrzykoń – do ul. Górzystej (Olsztyn), wzdłuż ul. Żwirki i Wigury (ok. 2,5 km),
- ciąg ul. Asnyka – ul. Sienkiewicza – ul. Mstowska – rynek (plac Piłsudskiego) (ok. 1,0 km),
- rynek (plac Piłsudskiego) – rondo – zabytkowy spichlerz – do szlaku rowerowego do Kotysowa (ok. 1,3 km).

Przebiegi w/w tras rowerowych wymagają prac koncepcyjnych, w tym szczególnie Odrzykoń – Olsztyn. Trasa ta może odbiegać od ul. Żwirki i Wigury, tj. od drogi krajowej DK 46.

Układ kolejowy

Nie przewiduje się zmian w funkcjonowaniu istniejących linii kolejowych:
- nr 61 Kielce – Czarnca – Częstochowa Stradom – Herby Stare – Lubliniec – Fosowskie,
- nr 155 Kucelinka – Poraj (krótki odcinek w zachodniej części gminy).

Nie planuje się nowych linii kolejowych.

2.6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

2.6.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

Kierunki rozwoju systemów wodno – kanalizacyjnych kształtowane są zgodnie z „Wariantowym projektem koncepcyjnym uporządkowania gospodarki ściekami i modernizacji istniejącej sieci wodociągowej w gminie Olsztyn((2005 r.) oraz innymi opracowaniami branżowymi z zakresu gospodarki wodno – ściekowej.

1. Nie przewiduje się zasadniczych zmian w systemie zaopatrzenia w wodę. Podstawowym zadaniem jest eliminacja wodociągów wykonanych z azbestocementu oraz działania związane z ograniczaniem strat wody.

W ramach przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę powinny być instalowane hydranty nadziemne zgodnie z przepisami odrębnymi [rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030)].

2. W zakresie odprowadzania ścieków rozpatrzyć należy sposób realizacji gospodarki ściekowej w rejonie Bukowna Okupnik i Dworu. W w/w „Wariantowym projekcie koncepcyjnym uporządkowania gospodarki ściekami..." wskazano ten rejon jako „tereny z indywidualnymi systemami utylizacji ścieków (zbiorniki bezodpływowe)". W kontekście zwiększenia możliwości zabudowy terenów w tym rejonie (również poprzez realizację nowej drogi gminnej łączącej Długą Wieś z Okupnikami) właściwszym rozwiązaniem byłoby objęcie tego rejonu systemem zorganizowanego odprowadzenia ścieków.

W związku z powiększeniem terenów przewidzianych do zabudowy, należy założyć modyfikację projektu uporządkowania gospodarki ściekami, dla objęcia nim nowych terenów (np. Pocztowce, Przymiłowice /ul. Szeroka/ i inne).

3. Odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych duże znaczenie posiada retencja poszczególnych zlewni, którą można zwiększyć poprzez zmniejszanie udziału nawierzchni szczelnych oraz stosowanie systemów małej retencji, w tym zbiorników na deszczówkę lub studni chłonnych.

2.6.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane z sieci elektroenergetycznej podlegającej rozbudowie oraz przebudowie wraz ze stacjami transformatorowymi w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, stosownie do potrzeb. Rozbudowa i przebudowa infrastruktury elektroenergetycznej będzie służyć zapewnieniu dostaw energii elektrycznej klientom zasilanym ze stacji istniejących i planowanych zlokalizowanych, pokryciu bieżącego i przyszłego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną oraz zapewnieniu wysokiej pewności zasilania. Rozbudowa i przebudowa infrastruktury dotyczyć będzie infrastruktury elektroenergetycznej na poziomie średnich i niskich napięć. Wszędzie tam, gdzie jest to możliwe ze względów technicznych i uzasadnione stanem istniejącym sieci należy dążyć do kablowania linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia.ś

Zaleca się stosowanie poniższych szerokości pasów technologicznych (licząc od osi linii poziomo i prostopadle do osi):
- 100 m (po 50 m od osi linii) - linia 400 kV Joachimów – Rogowiec 4,
- 80 m (po 40 m od osi linii) – pozostałe linie 400 kV,
- 50 m (po 25 m od osi linii – linie 220 kV.

Dla linii 110 kV nie określa się szerokości pasów technologicznych.

W pasach technologicznych obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenów, np. w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych (w tym budynków mieszkalnych) oraz możliwości sadzenia drzew i roślinności wysokiej. Szczegółowy zakres ograniczeń jest do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w uzgodnieniach z operatorem sieci.

Wymienione szerokości pasów technologicznych są zalecane. Faktyczne możliwości lokalizacji obiektów budowlanych (w tym budynków mieszkalnych) w pasach technologicznych uzależnione są od uzgodnień z operatorem sieci.

Możliwość lokalizacji obiektów budowlanych (w tym budynków mieszkalnych) w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii wysokich napięć dotyczy szczególnie linii 110 kV, dla których przepisy odrębne dopuszczają – pod warunkami zależnymi od wielu czynników - krzyżowanie linii elektroenergetycznych z „budynkami mieszkalnymi, szkołami, budynkami użyteczności publicznej, w których stale mogą przebywać ludzie" [PN-E-05100-1: 1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa (16.1)].

Planowana jest modernizacja linii 400 kV Joachimów – Rogowiec 4 po istniejącej trasie linii oraz przebudowa linii 220 kV Joachimów Aniołów, Joachimów Rogowiec 1 na linie 400 kV po trasie istniejącej linii. Pas technologiczny przebudowanej linii 220 kV na 400 kV wynosić powinien 70 m (po 35 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi).

2. Zaopatrzenie w gaz będzie realizowane z sieci gazociągów średniego ciśnienia podlegającej rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb i zainteresowania potencjalnych odbiorców. Należy zachować strefy lub odległości podstawowe od sieci gazowych, których szerokość powinna być zgodna z przepisami, według których gazociągi zostały wybudowane. Zmniejszenie szerokości strefy możliwe jest po uzyskaniu zgody operatora sieci gazowej.

3. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło pozostaną paleniska i kotłownie indywidualne. Wskazane jest ograniczanie palenisk indywidualnych, co m.in. pozwoli ograniczyć niską emisję. Przy stosowaniu systemów opartych o spalanie paliwa stałego, urządzenie winno posiadać certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego" oraz średnioroczną sprawność powyżej 80%.

W rejonach gdzie istnieje techniczne i ekonomiczne uzasadnienie należy dążyć do stosowania systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym wód geotermalnych.

Propozycją w tym zakresie jest „Program wykorzystania wód podziemnych, w szczególności termalnych i leczniczych, w wybranych obszarach województwa śląskiego", opracowany w 2008 r. przez Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią PAN w Krakowie. Program dotyczy sześciu gmin: Brennej, Jaworza, Jeleśni, Olsztyna, Rajczy i Ustronia.

W gminie Olsztyn można oczekiwać pozyskania wód o temperaturach w granicach 22 - 25°C, z utworów triasu środkowego. Mogą one być wykorzystane dla celów energetycznych, przy zastosowaniu systemów pomp ciepła w kogeneracji ze źródłem szczytowym, w sieciach ciepłowniczych niskotemperaturowych a także do podgrzewania gruntów w tunelach foliowych lub do hodowli ryb ciepłolubnych. Poza tym niskoparametryczne ciepło wód geotermalnych może być zagospodarowane do ogrzewania basenów kąpielowych.

Ponadto, warunki hydrogeochemiczne utworów triasu w rejonie Olsztyna wskazują, iż istnieje możliwość nawiercenia złóż z wodami zwykłymi lub leczniczymi (siarczkowymi), termalnymi. Zagospodarowanie tych wód może być wielokierunkowe, w tym wykorzystanie ich do celów rekreacyjnych w nieckach basenowych oraz do specjalistycznych zabiegów balneologicznych.

2.6.3. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami będzie realizowana zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Olsztyn" (2005/2006). Plan zakłada iż, odpady komunalne wytwarzane w gospodarstwach domowych oraz w jednostkach prowadzących działalność gospodarczą poddawane są wstępnej segregacji „u źródła". W wyniku wstępnej segregacji zostanie oddzielona frakcja sucha (papier, szkło, plastik, metale), która odbierana jest przez firmę, z którą gmina zawarła odpowiednią umowę. Powinien być kontynuowany proces upowszechniania segregacji „u źródła", aż do osiągnięcia zakładanych w planach gospodarki odpadami limitów odzysku surowców wtórnych. Tzw. „czarny worek" trafiał będzie do sortowni w Młynku - Sobuczynie, gdzie w wyniku segregacji jego zawartości wyselekcjonowane będą jeszcze odpady będące surowcami wtórnymi oraz odpady niebezpieczne. Działanie te powinny wyeliminowanie wywożenia odpadów komunalnych do lasów. Należy doprowadzić do likwidacji „dzikich" wysypisk, zarówno w lasach jak i poza nimi. Z uwagi na wiejski charakter gminy w przyszłości planuje się proponowanie mieszkańcom wdrażania systemu kompostowników przydomowych – dla odpadów komunalnych ulegających biodegradacji.

Zgodnie z „Powiatowym planem gospodarki odpadami" na terenie składowiska w Młynku - Sobuczynie zostanie utworzony Zakład Zagospodarowania Odpadów (ZZO), gdzie zostanie wybudowana m.in. sortownia. Odzyskane surowce wtórne będą zagospodarowywane a odpad zostanie zagospodarowany poprzez oddzielenie odpadów organicznych (do kompostowani), frakcji energetycznej (do spalenia) oraz balastu.

W ZZO planowana jest również budowa miejskiego punktu zbiórki i stacji przeładunkowej odpadów niebezpiecznych (MPZON) o wydajności 1 tys. ton., na którym odpady niebezpieczne będą czasowo magazynowane. Na mniejszą skalę gminny punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych planowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, przy ul. Storczyków. Ponadto na terenie ZZO planowana jest budowa stacji rozbiórki odpadów wielkogabarytowych o wydajności 10 tys. ton. W stacji rozbiórki odpadów wielkogabarytowych przyjmowane będą odpady wielkogabarytowe, z których odzyskiwane będą surowce wtórne a pozostałości zostaną rozdrobnione w urządzeniu rozdrabniającym. Odpady wielkogabarytowe powinny być odbierane systemem „na telefon" lub poprzez tzw. „mobilny punkt zbiórki odpadów" – specjalistyczny samochód.

Ważnym działaniem warunkującym skuteczność wdrażania programu gospodarki odpadami jest prowadzenie systematycznej edukacji społeczeństwa. Efektem działań edukacyjnych powinno być wprowadzenie powszechnego systemu segregacji odpadów „u źródła" i wyeliminowanie niekorzystnych dla środowiska nawyków (spalanie śmieci w gospodarstwach domowych, wywożenie odpadów do lasów itp.).

2.7. Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, utrzymywanie i budowa tych dróg; w przypadkach położenia pasów drogowych dróg publicznych na działkach stanowiących własność osób fizycznych należy uregulować stan własności gruntów;
- związane z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów;

- sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pierwszej kolejności w pasach drogowych dróg publicznych lub na innych terenach pod warunkiem uregulowania kwestii własnościowych gruntu oraz nienaruszania uzasadnionych interesów osób trzecich;
- związane z opieką nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy komunalnych.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego ustala – m.in. – na obszarze gminy Olsztyn zadanie pn. „modernizacja (przebudowa, budowa nowych odcinków) dróg krajowych, w tym DK 46".

Wnioskiem do planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego nowej generacji winno być umieszczenie w nim obwodnicy miejscowości Olsztyn w ciągu drogi krajowej DK 46.

2.8. Obszary dla których należy sporządzić plany miejscowe

2.8.1. Obszary dla których należy sporządzić plany miejscowe

Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych (plany obligatoryjne)

Na mocy art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a) na podstawie przepisów odrębnych, w tym dla obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
b) dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
c) dla obszarów przestrzeni publicznej.

ad. a)
W związku ze zmianą (z początkiem 2012 r.) prawa geologicznego i górniczego (Dz.U. 2011 Nr 163 poz. 981) nie ma obowiązku sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego. Tym niemniej – jako plan tzw. fakultatywny – przewiduje się sporządzenie planu dla terenu górniczego „Zaborze II".

Nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Nie oznacza to niemożności wszczęcia odpowiednich procedur w tym zakresie, o ile zajdzie taka potrzeba.

ad. b)
Nie wyznacza się obszarów dla rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

ad. c)
Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Obszary dla których zamierzone jest sporządzenie planów miejscowych (plany fakultatywne)

Zamierzone przez gminę miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane będą fakultatywnie, na podstawie stwierdzonych potrzeb wynikających z polityki przestrzennej. Oznacza to, iż wskazane propozycje wykonania planów mogą być modyfikowane stosownie do pojawiających się okoliczności. Modyfikacje wskazanych propozycji mogą m.in. dotyczyć łączenia, podziałów, zmiany zakresu przestrzennego, itp.

Tabl. 2.8.1. Obszary, dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Symbol / nazwa		Przedmiot (główny)	Pow. w ha (ok.)
1	Olsztyn - Borowe	Zabudowa mieszkaniowa, usługi i zieleń urządzona	16,2
2	Olsztyn - Zwierzyniec	Usługi turystyki i rekreacji, zieleń urządzona (odsłonięcie ekspozycji na wzgórze zamkowe); zabudowa mieszkaniowa i usługowa	20,4
3	Pocztowce (płn.)	Zabudowa mieszkaniowa z usługami w zieleni leśnej	2,6
4	Pocztowce	Zabudowa mieszkaniowa w zieleni leśnej	15,0

Symbol / nazwa		Przedmiot (główny)	Pow. w ha (ok.)
5	Teren byłego osadnika byłej kopalni "Dębowiec"	Usługi turystyki i rekreacji	1,2
6	Skrajnica (płd.)	Zabudowa mieszkaniowa	8,8
7	Odrzykoń	Tereny obiektów produkcyjnych, zabudowa mieszkaniowa z usługami	81,2
8	Kusięta (płd.)	Zabudowa mieszkaniowa	66,6
9	Kusięta (płn.)	Zabudowa mieszkaniowa	12,9
10	Kusięta (ul. Mstowska, strona wschodnia)	Zabudowa mieszkaniowa	21,7
11	Joachimów	Zabudowa mieszkaniowa (o podwyższonych parametrach), obsługa komunikacyjna	13,7
12	Turów Górny	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa; tereny obiektów produkcyjnych	58,4
13	Przymiłowice (ul. Kielnicka)	Zabudowa mieszkaniowa	1,4
14	Przymiłowice (ul. Szeroka, strona zachodnia)	Zabudowa mieszkaniowa, obsługa komunikacyjna	12,9
15	Przymiłowice (ul. Piastowska, strona południowa)	Zabudowa mieszkaniowa	13,3
16	Bukowno - Okupniki	Zabudowa mieszkaniowa; ewentualne rozszerzenie programu kanalizacji zorganizowanej	21,8
17	Zrębice I - Ciecierzyn	Zabudowa mieszkaniowa (w tym o podwyższonych parametrach); tereny obiektów produkcyjnych	91,2
18	Wolnica	Zabudowa mieszkaniowa	53,2
19	Zrębice - Grabie	Zabudowa mieszkaniowa	40,2
20	Biskupice - Krzemionka	Zabudowa mieszkaniowa	32,2
21	Biskupice - Okęcie	Zabudowa mieszkaniowa	96,5
22	Biskupice Nowe (płn.)	Zabudowa mieszkaniowa (o podwyższonych parametrach)	67,8
23	Biskupice Nowe (płd.)	Zabudowa mieszkaniowa (o podwyższonych parametrach)	62,6
24	Kąty	Usługi turystyki i rekreacji	42,4
25	Teren górniczy „Zaborze II"	Eksploatacja piasku	119,4*
	RAZEM		1023,3

* w granicach gminy Olsztyn ok. 112 ha.

Zamierzone plany: Pocztowce (płn.), Pocztowce, Joachimów, Przymiłowice (ul. Szeroka, strona zachodnia) powinny być poprzedzone wykonaniem koncepcji zagospodarowania terenu.

Niezależnie od powyższego wykazu można sporządzać plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących obiekty planowane do ochrony konserwatorskiej oraz dla innych terenów, np. wynikających z potrzeby zmiany obowiązujących planów aby dostosować je do polityki przestrzennej określonej w studium.

2.8.2. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Terenami dla których niezbędne jest uzyskanie zgody na przeznaczenie nierolnicze są dwa tereny (Ł III) we wschodniej części Turowa oraz teren (Ł III) we wschodniej części Bukowna, o łącznej powierzchni ok. 2,4 ha.

Grunty leśne wymagające zgody na przeznaczenie na cele nieleśne obejmują łącznie ok. 49 ha, z czego 10 ha stanowią tereny pod planowane drogi, w tym przede wszystkim obwodnicę Olsztyna na drodze krajowej DK 46 (ok. 6,9 ha). Największą część gruntów wymagających zgody na przeznaczenie na cele nieleśne stanowią grunty lasu Pocztowce – łącznie ok. 17 ha.

2.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

1. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej występują na trenach oznaczonych symbolem "R" oraz „ZK" („tereny otwarte, rolnicze" oraz „tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych"), obejmujących kompleksy użytków rolnych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi i zabudową zagrodową. W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy zapewnić ochronę funkcji rolniczej oraz wykluczenie nierolniczych sposobów zagospodarowania terenu, w tym rozwoju zabudowy mieszkaniowej nie związanej z obsługą terenów rolnych. Podstawowym kierunkiem użytkowania rolniczego powinna być produkcja roślinna i specjalistyczna. Ze względu na wartości środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe, nie dopuszcza się lokalizacji nowych ferm drobiu, trzody chlewnej i bydła.

2. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele:
- leśne, jednak pod warunkiem, że zalesienie gruntów nie będzie kolidować z celami ochrony przyrody określonymi dla Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" oraz obszaru Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska", w szczególności siedlisk priorytetowych obszaru Natura 2000, ponadto nie będzie pogarszać warunków gospodarowania na przyległych gruntach ornych i przewietrzania ciągów dolinnych;
- turystyczno – rekreacyjne, przy uwzględnieniu wymagań określonych w rozdz. „kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów".

3. Grunty rolne niskich klas bonitacji (V i VI), a w szczególnych przypadkach także klasy IV, stanowiące wieloletnie odłogi oraz nieużytki naturalne lub antropogeniczne, zwłaszcza położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych, można przeznaczać pod zalesienie. Przeznaczenie gruntów pod zalesienie nie może ograniczać możliwości zagospodarowania sąsiednich terenów pod zabudowę lub realizację innych budowli.

Powierzchnia obszarów zalesień (preferowanych) wynosi ok. 354 ha, co stanowi wyraźną nadwyżkę nad planowanymi obszarami wylesień.

5. W porozumieniu z zarządcami łasów tereny leśne mogą być wykorzystywane dla celów rekreacji, w szczególności poprzez urządzanie ścieżek i szlaków turystycznych dla pieszych i rowerzystów, itp.

6. Zakres planowanych przeznaczeń gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawia rozdz. 2.8.2.

2.10. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

Obszary wymagające przekształceń, to obszary o szczególnym zakresie zmian funkcjonalnych i przestrzennych. Z reguły zmiany te oznaczają intensyfikację funkcji najczęściej przejawiającą się intensyfikacją zabudowy.

Rehabilitacja oznacza procesy zmian sposobu zagospodarowania, które pozwalają przywrócić danym obszarom prawidłowe funkcjonowanie, w tym relacje z otoczeniem oraz podnieść standard zagospodarowania.

Rekultywacja polega na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom (przede wszystkim leśnym i rolniczym) zdewastowanym i zdegradowanym przez działalność człowieka. Często rekultywacja stanowi pierwszy etap przekształceń - w przypadku gdy przywrócenie wartości użytkowych służy kolejnym fazom wprowadzania zabudowy.

Obszary przekształceń

Określa się obszary przekształceń w kierunku intensyfikacji funkcji gospodarczych:
- „Odrzykoń",
- „Turów",
- „Kielniki".

Dwa pierwsze obszary, o znaczącej powierzchni (Odrzykoń – ok. 22 ha, Turów ok. 28 ha), są potencjalnymi lokalizacjami działalności gospodarczych. Obydwa znajdują się poza granicami obszaru cennego przyrodniczo – Ostoi Olsztyńsko – Mirowskiej, a obszar Turów również poza granicami parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd". Obszary te są dobrze skomunikowane – Odrzykoń dzięki lokalizacji przy drodze krajowej DK 46, a Turów przy linii kolejowej.

Trzeci obszar „Kielniki" (o powierzchni ok. 13 ha), stanowi potencjalną lokalizację ośrodka usług turystycznych i rekreacyjnych, z wykorzystaniem wyrobiska byłego kamieniołomu i jego południowego otoczenia oraz terenów Centralnego Archiwum Geologicznego (magazyn rdzeni wiertniczych). Dostęp komunikacyjny do tych terenów powinien być realizowany przez zmodernizowaną, istniejącą drogę od strony Przymiłowic - Kotysowa.

Obszar rehabilitacji (rewitalizacji)

Jako obszar rehabilitacji uznaje się rynek (Plac Marszałka Piłsudskiego) z przyległą zabudową wraz – w kierunku na wschód – z terenem pod wzgórzem zamkowym (m.in. rejon ul. Zamkowej). Obszar ten jest zbieżny z obszarem rewitalizacji wyznaczonym w „Lokalnym Program Rewitalizacji", przyjętym uchwałą Rady Gminy nr IX/55/2007 z dnia 14 sierpnia 2007 r.

Obszar rekultywacji

Obszar wymagający rekultywacji stanowi obszar terenu górniczego „Zaborze II". Po zakończeniu eksploatacji piasków budowlanych niezbędna jest rekultywacja terenu. Winna objąć m.in.:

- opracowanie projektu (-ów) rekultywacji z częścią kosztową,
- właściwe prowadzenie gospodarki wodnej, w szczególności w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniami wód podziemnych,
- docelowe uformowanie terenu, jego makroniwelacja i odtworzenie gleby,
- nasadzenia zieleni stabilizującej teren i jej kultywowanie.

Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

Zachodni fragment obszaru gminy (o powierzchni ok. 22 ha) znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Warty. Obszar ten obejmuje tereny leśne, a w części południowej teren łąki. Nie planuje się zabudowy tych terenów. Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią podlega przepisom odrębnym, tj. Prawu wodnemu.

3. Wyjaśnienie niektórych użytych pojęć

Przeznaczenie podstawowe - przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające i dopuszczalne.

Przeznaczenie uzupełniające - uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym funkcja uzupełniające nie może być realizowana przed funkcją podstawową.

Teren - fragment obszaru studium o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku studium i opisany symbolem identyfikacyjnym.

Działka budowlana – *zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego].

Usługi - (na podstawie Polskiej Klasyfikacji Działalności): budownictwo, handel; naprawy i konserwacja pojazdów samochodowych (warsztaty samochodowe), działalność usługowa wspomagająca transport; działalność pocztowa i kurierska; działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią; informacja i komunikacja; działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; administracja publiczna; zabezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją; pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, usługi pogrzebowe, itp.); do usług nie zalicza się: sprzedaży paliw (stacji paliw), handlu odpadami i złomem; wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło; dostaw wody, gospodarowania ściekami i odpadami.

Działalności produkcyjne i magazynowe - (na podstawie Polskiej Klasyfikacji Działalności): przetwórstwo przemysłowe, transport i gospodarka magazynowa; do działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej nie zalicza się: rolnictwa, górnictwa, przetwarzana odpadów, złomu i ich składowania.

Drobne działalności produkcyjne i magazynowe – jw. realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m^2; do działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej nie zalicza się: rolnictwa, górnictwa, przetwarzana odpadów, złomu i ich składowania.

Powierzchnia zabudowy (wskaźnik) - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami budowlanymi do powierzchni działki budowlanej w granicach wyodrębnionego terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna - *zdefiniowana w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* [należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację].

Mieszkanie funkcyjne – mieszkanie wydzielone w budynku usługowym o powierzchni nie większej od prowadzonej w tym budynku działalności i nie przekraczające pow. 100 m^2, przy czym w obrębie nieruchomości nie może znajdować się więcej niż jedno takie mieszkanie.

4. Wykorzystane materiały

Opracowania z zakresu planowania przestrzennego dotyczące gminy Olsztyn

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sierpień 2009

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dotyczący:
- miejscowości Kusięta, przyjęty uchwałą Nr XXXI/232/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.
- zmiana mpzp dla miejscowości Kusięta (uchwała Nr II/10/10 z dnia 20 grudnia 2010 r.),
- miejscowości Turów i Bukowno, przyjęty uchwałą Nr XXXI/233/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.
- miejscowości Zrębice i Krasawa, przyjęty uchwałą Nr XXXI/234/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.
- miejscowości Biskupicea, przyjęty uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.
- miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjęty uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.
- zmiana mpzp dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica (uchwała Nr VI/48/11 z dnia 23 maja 2011 r.).
- miejscowości Przymiłowice, przyjęty uchwałą Nr XXI/151/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.
- dla kompleksów lasów państwowych, przyjęty uchwałą Nr XXI/152/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.

Dla w/w planów:
- prognozy środowiskowe,
- prognozy finansowe,
- wnioski rolne / leśne.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn – druga edycja, przyjęte uchwałą Nr VIII/64/2003 Rady Gminy Olsztyn z dnia 10 lipca 2003 r.

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Olsztyn, grudzień 2003

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjęte uchwałą Nr 205/XXX/2002 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 czerwca 2002 r.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, zatwierdzony uchwałą nr 17/IV/94 Gminnej Rady Narodowej w Olsztynie z dnia 14.11.1994 r. [tylko tekst]

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, zatwierdzony uchwałą nr 66/XIV/92 Gminnej Rady Narodowej w Olsztynie z dnia 26.03.1992 r. [rysunek i teczka]

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn [z wyłączeniem miejscowości Olsztyn], zatwierdzony uchwałą nr 39/X/90 Gminnej Rady Narodowej w Olsztynie z dnia 27.04.1990 r. [tylko tekst]

Plan przestrzennego zagospodarowania gminy Olsztyn – rysunek planu nr 1 funkcje i użytkowanie terenów; zatwierdzony uchwałą GRN w Olsztynie Nr XXV/70/82 z dnia 16.12.1982 r.[tylko rysunek]

Inne opracowania

Baza danych Infogeoskarb, prowadzona przez Państwowy Instytut Geologiczny; http://baza.pgi.waw.pl/igs/

Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31 XII 2008 r. Ministerstwo Środowiska. Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2009.

Budowa geologiczna Polski t.I Stratygrafia. Cz. 2 Mezozoik, Wyd. Geol. Warszawa 1973.

Dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża piasków kwarcowych „Krasawa II" – kat. C2. Oprac.: R. Polaczek. Katowickie Przedsiębiorstwo Geologiczne, Wydział Dokumentacji Geologicznych w Częstochowie. Częstochowa, grudzień 1991.

Dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża wapieni jurajskich w kat. C2 "Choroń" w miejsc. Choroń. Oprac.: H. Kaziuk, S. Dominiak. Częstochowskie Przedsiębiorstwo Geologiczne, Częstochowa, czerwiec 2000.

Dodatek nr 2 do dokumentacji geologicznej złoża piasków budowlanych „Zaborze" w kat. C1. Oprac.: R. Połaczek. Nowe Przedsiębiorstwo Geologiczne. Częstochowa, 2002.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków budowlanych „Łysa Górka" w kat. C2 w Dębowcu. Oprac.: S. Kostrzyca. Katowicekie Przedsiębiorstwo Geologiczne w Katowicach, Wydział Dokumentacji Geologicznych w Częstochowie. Częstochowa, 1991.

Dokumentacja geologiczna uproszczona złoża kruszywa naturalnego "Skrajnica" k/Olsztyna. Oprac.: D. Hermańska-Nikiel, B. Łęgosz. Biuro Badawczo-Projektowe Geologii i Ochrony Środowiska "GEOBIOS". Częstochowa, maj 1996.

Dokumentacja geologiczna w formie uproszczonej złoża kruszywa naturalnego w kat. C1 „Hodalina". Oprac.: L. Otrąbek. Częstochowa, listopad 1998.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich „Biskupice X" kat. C2. Oprac.: A. Turowski. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Kielcach, Zakład Geologii Złóż Rud Żelaza w Częstochowie. Częstochowa, czerwiec 1972.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich i kwarcowych „Kąty Chorońskie" w kat. C2. Oprac.: A. Turowski. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Katowicach, Oddział w Częstochowie. Częstochowa, 1975.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich "Kotysów". Oprac.: A. Turowski. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Kielcach, Zakład Geologii Złóż Rud Żelaza w Częstochowie. Częstochowa, czerwiec 1971

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich „Krótka Wieś" w kat. C2. Oprac.: A. Turowski. Kombinat Geologiczny – Południe. Zakład Projektów i Dokumantacji Geologicznych w Katowicach, Oddział Terenowy w Częstochowie. Częstochowa, grudzień 1976.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich „Podgrabie" w kat. C2. Oprac.: A. Turowski. Kombinat Geologiczny – Południe. Zakład Projektów i Dokumentacji Geologicznych w Katowicach, Oddział Terenowy w Częstochowie. Częstochowa, listopad 1976.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich „Wolnica-Zapasieka" w kat. C2. Oprac.: A. Turowski. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Kielcach, Zakład Geologii Złóż Rud Żelaza w Częstochowie. Częstochowa, październik 1971.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich „Zrębice" w kat. C1. Oprac.: A. Turowski. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Kielcach, Zakład Geologii Złóż Rud Żelaza w Częstochowie. Częstochowa, 1969.

Dokumentacja geologiczna złoża piasków formierskich „Zrębice I" w kat. C2. Oprac.: A. Turowski. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Kielcach, Zakład Geologii Złóż Rud Żelaza w Częstochowie. Częstochowa, grudzień 1972.

Dokumentacja geologiczna złoża wapieni i margli jurajskich "Mstów" w kat.C2. Oprac.: M. Strych. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Krakowie, Kraków, grudzień 1971.

Dokumentacja geologiczna złoża wapieni i margli jurajskich "Mstów" w kat.C1 w miejscowości Małusy gm. Mstów, Turów-Celiny gm. Olsztyn. Oprac.: W. Smorągiewicz, 1991.

Gilewska S. - Wyżyny Śląsko - Małopolskie, [w:] Klimaszewski M. [red.], Geomorfologia Polski, t.1. PWN, Warszawa 1972.

Górnictwo żelaza w rejonie częstochowskim. [w:] Opracowanie metodyki kartograficznego odwzorowania waloryzacji stanu środowiska przyrodniczego na terenach poddanych silnej antropopresji górnictwa i przemysłu na obszarze województwa śląskiego. Praca zbiorowa pod red. M. Sikorskiej - Maykowskiej. Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2001.

Heliasz Z., Ptak B., Więckowski R., Zieliński T.: Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, Ark. Janów (846) 1 : 50 000. Instytut Geologiczny. Wydawnictwa Geologiczne. Warszawa, 1987.

Informacja o jakości wód podziemnych w województwie śląskim w 2004 r. Informacja o stanie środowiska w 2004 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach. http://www.katowice.pios.gov.pl/

Klasyfikacja jakości wód podziemnych w 2007 roku. Informacja o stanie środowiska w 2007 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach. http://www.katowice.pios.gov.pl/

Klasyfikacja jakości wód podziemnych w 2008 roku. Informacja o stanie środowiska w 2008 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach. http://www.katowice.pios.gov.pl/

Klimaszewski M.: Podział geomorfologiczny Polski Południowej. [w:] Geomorfologia Polski T.1. Polska Południowa. Góry i Wyżyny. PWN, Warszawa 1972.

Koncesja udzielona przez Wojewodę Śląskiego dn. 10 października 2000 r. na wydobywanie piasku ze złoża „Zaborze" (ŚR-V-7412/4/6/00).

Kondracki J.: Geografia fizyczna Polski. (wyd. IV), PWN, Warszawa 1981.

Mapa Geologiczna Polski 1 : 200 000. B – mapa bez utworów czwartorzędowych. Ark. Częstochowa. Opr. S. Biernat, J. Haisig. Instytut Geologiczny, Warszawa 1980.

Mapa Hydrograficzna Polski 1 : 50 000. Ark. M-34-39-D Janów. Przedsiębiorstwo „Gepol". Poznań, 2003.

Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony 1 : 500 000. Red. A.S. Kleczkowski. Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej Akademii Górniczo - Hutnicza. Kraków, 1990.

Opracowanie wyników badań jakości wód podziemnych państwowego monitoringu środowiska na terenie województwa śląskiego oraz wyniki badań ilościowych w roku 2005. Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Górnośląski. Sosnowiec, styczeń 2006

Projekt zagospodarowania złoża piasków budowlanych „Przymiłowice". Oprac.: S. Stolarski. Częstochowskie Przedsiębiorstwo Geologiczne Sp. z o.o. Częstochowa, luty 1998.

Przeglądowa mapa geomorfologiczna Polski 1 : 500 000. Red.: L. Starkel. Ark. Kraków. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 1980.

Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1 : 50 000, Ark. Częstochowa (845). Oprac.: Bardziński W., Lewandowski J., Więckowski R., Zieliński T. - Instytut Geologiczny. Wydawnictwa Geologiczne. Warszawa, 1982.

Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1 : 50 000, Ark. Janów (846). Oprac.: Heliasz Z., Ptak B., Więckowski R., Zieliński T. - Instytut Geologiczny. Wydawnictwa Geologiczne. Warszawa, 1982.

Wniosek o ustanowienie stref ochronnych ujęć wód podziemnych z utworów jury górnej: Mirów, Olsztyn, Krasawa, Biskupice, Bukowno (miasto: Częstochowa, gminy: Mstów, Olsztyn). Oprac.: J.Mizera. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. Częstochowa, listopad 2009.

Wody podziemne. Informacja o stanie środowiska w 2006 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Katowicach. http://www.katowice.pios.gov.pl/

Wody podziemne. [w:] Opracowanie metodyki kartograficznego odwzorowania waloryzacji stanu środowiska przyrodniczego na terenach poddanych silnej antropopresji górnictwa i przemysłu na obszarze województwa śląskiego. Praca zbiorowa pod red. M. Sikorskiej - Maykowskiej. Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2001

Zieliński T.: Ciekawostki geologiczne. Jurajskie gminy Janów i Olsztyn. Mapa turystyczna 1:40 000. Wyd. Kartograficzne „Compass", Kraków 2001.

Programy, plany rozwoju, ekspertyzy, koncepcje itp.

Gminny Program Ochrony Środowiska, 2004; aktualizacja 2009 (uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XXXI/242/09 z dnia 30.06.2009)

Lokalny Program Rewitalizacji, 2007; przyjęty uchwałą nr IX/55/2007 z dnia 14 sierpnia 2007 r.; aktualizacja 2009 (uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XXXI/244/09 z dnia 30.06.2009)

Plan Gospodarki Odpadami, 2006

Program Rozwoju Lokalnego, 2005; przyjęty uchwałą nr XXVI/205/2005

Kanalizacja sanitarna w Przymiłowicach Gm. Olsztyn. ZUP-W „Glosan" Częstochowa, maj 2009

Kanalizacja sanitarna w Kusiętach Gm. Olsztyn. ZUP-W „Glosan" Częstochowa, luty 2008

Inwentaryzacja powykonawcza kanalizacji sanitarnej [teczka 7], 2006

Wariantowy projekt koncepcyjny uporządkowania gospodarki ściekami i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej w gminie Olsztyn. Biuro Projektowo – Handlowe „Ekoprojekt", Zabrze, czerwiec 2005

Kanalizacja sanitarna – etap 2b [teczka 6], 2004

Inwentaryzacja powykonawcza kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami i odcinkami kanalizacji deszczowej [teczka 5]. Geodos Usługi geodezyjne, Częstochowa, 2004

Kanalizacja sanitarna dla osiedla mieszkaniowego „Pod Wilczą Górą" w Odrzykoniu Gm. Olsztyn [teczka 4]. Przedsiębiorstwo Inżynieryjne „Kanwod", Częstochowa, lipiec 1999

Dokumentacja dodatkowego odcinka trasy kanału sanitarnego w: ul. 1 Maja [teczka 9], placu Piłsudskiego [teczka 10]. Przedsiębiorstwo Inżynierii Środowiska Wiejskiego „Ekosan", Częstochowa, kwiecień – maj 1999

Kanalizacja sanitarna dla m. Olsztyna k/Częstochowy – III etap – Projekt techniczny [teczka 8]. Przedsiębiorstwo Inżynierii Środowiska Wiejskiego, Częstochowa, sierpień 1998

Kanalizacja sanitarna dla m. Olsztyna k/Częstochowy – II etap – Projekt techniczny [teczki 1-3]. Przedsiębiorstwo Inżynierii Środowiska Wiejskiego, Częstochowa, 1995

Programy, plany rozwoju itp. regionalne (dotyczące gminy Olsztyn)

Program aktywizacji gospodarczej oraz zachowania dziedzictwa kulturowego Beskidów i Jury Krakowsko – Częstochowskiej Owca plus na lata 2010 – 2014, Katowice 2009 (uchwała Zarządu Województwa Śląskiego Nr 635/360/III/2010 z dnia 23.03.2010 r.)

Program wykorzystania wód podziemnych, w szczególności termalnych i leczniczych, w wybranych obszarach Województwa Śląskiego: Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią, Kraków 2008.

Opracowanie metody programowania i modelowania systemów wykorzystania odnawialnych źródeł energii na terenach nieprzemysłowych województwa śląskiego wraz z programem wykonawczym dla wybranych obszarów województwa: Instytut Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią, Kraków - Katowice 2005

Inne materiały

Uchwała nr 2051/293/III/2009 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 11.08.2009 r. w sprawie nadania numerów drogom gminnym na terenie gminy Olsztyn

Uchwała nr 1017/264/III/2009 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 5.05.2009 r. w sprawie nadania numerów drogom gminnym na terenie gminy Olsztyn

Uchwała nr 597/356/II/2006 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 6.04.2006 r. w sprawie nadania numeracji dróg powiatowych

Zarządzeniem nr 83 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 24.12.2009 r. zmieniające zarządzenie w sprawie klas istniejących dróg krajowych

Zarządzenie Nr 73 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 2.12.2008 r. (wykaz dróg krajowych)

Uchwała nr 163/XXIV/87 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie z dnia 28.12.1987 r. w sprawie zaliczenia do kategorii dróg lokalnych miejskich i dróg gminnych w województwie częstochowskim

Uproszczony plan urządzenia lasu na lata 2008 – 2017. Gmina: Olsztyn. Powiat: Częstochowski. Stan na 1.01.2008 r. PW Krameko Sp. z o.o.:

- obręb ewidencyjny Kusięta,
- obręb ewidencyjny Turów,
- obręb ewidencyjny Bukowno,

- obręb ewidencyjny Zrębice I,
- obręb ewidencyjny Zrębice II,
- obręb ewidencyjny Krasawa,
- obręb ewidencyjny Biskupice,
- obręb ewidencyjny Olsztyn,
- obręb ewidencyjny Skrajnica,
- obręb ewidencyjny Przymiłowice.

Studium określające obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Warty [arkusz mapy 511.444]. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu

Mapy

Mapy ewidencyjne, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie, stan w dniu 6.11.2009 r. (w postaci wektorowej)

Mapy topograficzne 1:100000 (tzw. stare), WODGiK Katowice, wrzesień 2009

Mapy topograficzne 1:500000 (tzw. nowe), WODGiK Katowice, wrzesień 2009

Ortofotomapa (stan w 2003-2004 r.), WODGiK Katowice, wrzesień 2009

Bardziński W.: Gmina Olsztyn. Jurajskie gminy Janów i Olsztyn. Mapa turystyczna 1 : 40 000. Wyd. Kartograficzne „Compass", Kraków 2001.

Bardziński W., Lewandowski J., Więckowski R., Zieliński T.: Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, Ark. Częstochowa (845) 1 : 50 000. Instytut Geologiczny. Wydawnictwa Geologiczne. Warszawa, 1986.

5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań. Synteza studium

5.1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym sporządzanym na mocy art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w celu „określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego". Studium nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 cyt. ustawy), jednak ustalenia w nim zawarte są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 cyt. ustawy).

Podstawą sporządzenia niniejszego studium jest Uchwała Nr XLIII/304/2006 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn".

Określone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego służą realizacji celów rozwoju gminy przyjętych w gminnych programach rozwoju (inaczej - tworzą przestrzenne przesłanki do realizacji tych celów). Programy te to przede wszystkim:

- Gminny Program Ochrony Środowiska, 2004; aktualizacja 2009,
- Lokalny Program Rewitalizacji, 2007; przyjęty uchwałą nr IX/55/2007 z dnia 14 sierpnia 2007 r.; aktualizacja 2009,
- Plan Gospodarki Odpadami, 2006,
- Program Rozwoju Lokalnego, 2005; przyjęty uchwałą nr XXVI/205/2005.

Polityka przestrzenna gminy wyrażona ustaleniami studium, zakłada takie kształtowanie zagospodarowania przestrzennego, by możliwa była, przy uwzględnieniu i poszanowaniu podstawowych zasad i wymogów, o których mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja zróżnicowanych zadań gminy oraz dążeń poszczególnych członków wspólnoty samorządowej, podmiotów gospodarczych i inwestorów zewnętrznych. Podstawowym założeniem polityki przestrzennej jest takie kształtowanie zagospodarowania przestrzennego, by w sposób efektywny i racjonalny wykorzystać możliwości rozwoju gminy wynikające z istniejących zasobów i walorów środowiska, potencjału ludnościowego (pomimo zmniejszającej się liczby ludności) oraz systemów infrastruktury technicznej.

Przesłankami dla rozwoju gminy – stanowiącymi istotę polityki przestrzennej – są odpowiednie, dostępne tereny. Studium wyznacza takie tereny, uwzględniając szereg różnych uwarunkowań, niekiedy sprzecznych względem siebie. W stosunku do stanu istniejącego przyrosty terenów wynoszą:

- dla terenów mieszkaniowych - o 100%,
- dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji - o 100%,
- dla terenów działalności gospodarczych – o 400%.

Tak wysokie przyrosty w dużej mierze są pochodną ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Inne istotne uwarunkowania uzasadniające przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego to m.in.:

- zalecenia złożone przez odpowiednie organy i instytucje w odpowiedzi na powiadomienie o przystąpieniu do prac nad studium,
- wnioski złożone przez zainteresowanych po ogłoszeniu o przystąpieniu do prac nad studium,
- stan władania gruntami.

5.2. Synteza studium

5.2.1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

Użytkowanie terenów:

W strukturze użytkowania terenów wyróżnia się bardzo duży udział lasów (ok. 48%). Duży jest również udział terenów otwartych, rolniczych (ok. 40%).

Tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują łącznie ok. 5,5% powierzchni gminy w granicach administracyjnych. Niski jest udział powierzchni usług (razem z usługami turystyki 0,5%) oraz trenów obiektów produkcyjnych (0,2%).

Najistotniejsze cechy struktury przestrzennej gminy Olsztyn określić można następująco:
- quasi-kwartałowa zabudowa w miejscowości Olsztyn, z wyraźnie zaznaczonym rynkiem,
- linearna zabudowa wzdłuż ulic w pozostałych miejscowościach gminy, z zachowanymi jeszcze dystansami przestrzennymi pomiędzy miejscowościami,
- bardzo duży odsetek terenów leśnych i otwartych,
- atrakcyjny krajobraz, w tym ciekawe formy skałkowe (np. Góra Zamkowa, Lipówki i Biakło).

Dotychczasowe przeznaczenie terenów

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte – jako druga edycja - uchwałą Nr VIII/64/2003 Rady Gminy Olsztyn z dnia 10 lipca 2003 r. Pierwsza edycja studium została przyjęta uchwałą Nr 205/XXX/2002 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 czerwca 2002 r.

Obowiązującymi dokumentami planistycznym na terenie gminy Olsztyn są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z lat 2005 (uchwały z 22 listopada) i 2008 (uchwały z 25 lipca):
- miejscowości Kusięta (2005 r.),
- miejscowości Turów i Bukowno (2005 r.),
- miejscowości Zrębice i Krasawa (2005 r.),
- miejscowości Biskupice (2005 r.),
- miejscowości Olsztyn i Skrajnica (2008 r.),
- miejscowości Przymiłowice (2008 r.),
- dla kompleksów lasów państwowych (2008 r.).

Jedynym obszarem gminy nie objętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego jest rejon Pocztowce (ok. 76 ha).

Niniejsze studium w bardzo dużym stopniu uwzględnia ustalenia studium z 2003 r. i planów z lat 2005 i 2008.

Złoża kopalin

Obecnie jedynym eksploatowanym złożem na terenie gminy Olsztyn jest złoże piasków i żwirów „Zaborze". Przedmiotem eksploatacji są piaski eoliczne pokrywowe i wydmowe. Wydobycie rozpoczęto w 1992 r. Aktualnie eksploatacja prowadzona jest w obszarze górniczym „Zaborze II", znajdującym się w granicach terenu górniczego „Zaborze II".

Wody podziemne

Jurajskie warstwy wodonośne zaliczono do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP):
- Częstochowa W (GZWP nr 325),
- Częstochowa E (GZWP nr 326).

Podstawowe znaczenie dla interesów gospodarczych i społecznych gminy Olsztyn ma GZWP nr 326. Wody GZWP nr 326 są intensywnie czerpane do celów gospodarczych, głównie przez wielootworowe ujęcie Mirów – Olsztyn, eksploatowane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. Część południową tego ujęcia, położoną w granicach gminy Olsztyn, tworzy 9 studni, zgrupowanych (po trzy) w rejonach eksploatacyjnych „Kusieta", „Olsztyn" i „Lipówki".

Dla ochrony ujęcia, obok obligatoryjnych stref ochrony bezpośredniej, decyzją Wojewody Częstochowskiego OŚ.I.6210/56,57/97/98 z dnia 19.02.1998 r. została ustanowiona strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Mirów - Olsztyn" (zespół studni w Mirowie, Olsztynie i Srocku).

Od połowy czerwca 2010 r. obowiązuje Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (DUWŚ z 21.06.2010 r. nr 113 poz. 1818) modyfikujące zakres przestrzenny strefy oraz zmieniające zestaw zakazów obowiązujących w strefie. Aktualna strefa jest zawężona w stosunku do poprzedniej na kierunku wschodnim i południowym, natomiast poszerzona w kierunku zachodnim.

Obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione

Na terenie gminy Olsztyn występują następujące obszary cenne przyrodniczo, prawnie chronione:
- rezerwat Zielona Góra,
- rezerwat Sokole Góry,

- Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd" wraz z otuliną,
- użytek ekologiczny „Góry Towarne",
- ostoja olsztyńsko – mirowska - Natura 2000.

Stan dziedzictwa kulturowego

Na terenie gminy Olsztyn występują następujące obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków:

- ruiny zamku (Olsztyn),
- kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela (Olsztyn),
- układ urbanistyczny dawnego miasta Olsztyn z rynkiem (Olsztyn),
- kościół parafialny p.w. św. Idziego (Zrębice Drugie),
- dzwonnica drewniana przy kościele p.w. św. Idziego (Zrębice Drugie),
- spichlerz (Olsztyn),
- cmentarz rzymsko – katolicki (Olsztyn),
- dwór (Bukowno),
- stanowisko archeologiczne (Jaskinia Zamkowa Dolna),
- stanowisko archeologiczne (Jaskinia Olsztyńska w Górach Sokolich),
- stanowisko archeologiczne (Jaskinia Niedźwiedzia w Górach Towarnych).

Oprócz zabytków objętych ochroną przez wpisanie do rejestru zabytków, w gminie Olsztyn występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z 2005 i 2008 r.)

Stan prawny gruntów

Według stanu z listopada 2009 r. grunty stanowiące zasób gminy stanowiły tylko 0,4% powierzchni gminy wynosiły ok. 44 ha. Jest to udział bardzo mały. Większy udział mają wspólnoty gruntowe i sołectwa – wynosi on 3%, tj. ok. 331 ha. Powierzchnia gruntów prywatnych osób fizycznych wynosi ok. 5160 ha, tj. 47% powierzchni gminy. Lasy Państwowe (PGL LP) stanowią ok. 37% powierzchni gminy (ok. 4000 ha) i Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa ok. 3% (tj. ok. 338 ha).

Układ komunikacyjny

Główną osią komunikacyjną gminy na osi „wschód – zachód" jest droga krajowa DK 46 Kłodzko – Nysa – Niemodlin – Opole – Lubliniec – Częstochowa – Janów – Szczekociny. W niedużej odległości od zachodnich granic gminy przebiega droga krajowa DK 1 Gdańsk – Częstochowa – Bielsko-Biała – Cieszyn.

Dla gminy istotne są drogi powiatowe, w tym przede wszystkim:

- Brzyszów (gm. Mstów),
- przebiegające we wschodniej części gminy, na trasie Małusy Wlk. (gm. Mstów) – Turów – Zrębice – Siedlec (gm. Janów),
- Olsztyn – Turów – Celiny,
- Odrzykoń – Kusięta,
- Zrębice – Biskupice,
- Biskupice – Żarki.

Transport zbiorowy realizowany jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Sp. z o.o. w Częstochowie oraz Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Częstochowa SA.

Łączna długość szlaków rowerowych w gminie Olsztyn wynosi ok. 100 km.

Przez Olsztyn przebiegają dwie linie kolejowe o znaczeniu państwowym:

- nr 61 Kielce – Czarnca – Częstochowa Stradom – Herby Stare – Lubliniec – Fosowskie (z przystankami na terenie gminy w Kusiętach i Turowie),
- nr 155 Kucelinka – Poraj (krótki odcinek w zachodniej części gminy).

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków organizuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego SA (42-200 Częstochowa, ul. Jaskrowa). Woda doprowadzana jest z centralnego wodociągu regionu częstochowskiego. Z wodociągów korzysta bez mała 100% mieszkańców.

Z kanalizacji korzystało w 2008 r. ok. 26% ogólnej liczby mieszkańców wg stałego miejsca zameldowania. Na terenie gminy Olsztyn znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków - w Odrzykoniu. Obecnie do oczyszczalni dopływają ścieki jedynie z miejscowości Olsztyn. Realizuje się projekt uporządkowania gospodarki ściekami sanitarnymi.

Przez teren gminy przebiegają następujące linie elektroenergetyczne wysokich napięć 400 kV, 220 kV i 110 kV. Elementem systemu wysokich napięć jest ponadto stacja elektroenergetyczna 400/220 kV „Joachimów".

Z sieci gazowej korzystało w 2008 r. ok. 40% ogólnej liczby mieszkańców wg stałego miejsca zameldowania. Bez zaopatrzenia w gaz sieciowy są następujące miejscowości: Turów Dolny i część Górnego, Bukowno, Zrębice – Rędziny, Wolnica, Krasawa i Biskupice Nowe.

Na terenie gminy Olsztyn nie funkcjonuje składowisko odpadów komunalnych i nie planuje się jego realizacji. Odpady z gminy wywożone są przez specjalistyczne firmy do gminy Poczesna na składowisko w Młynku – Sobuczynie.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego (Uchwała Nr II/21/2/2004 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 21 czerwca 2004 r.) ustala – m.in. – na obszarze gminy Olsztyn zadanie pn. „modernizacja (przebudowa, budowa nowych odcinków) dróg krajowych, w tym DK 46".

5.2.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów

Generalnie w studium:
- znacząco zwiększa się wielkość terenów mieszkaniowych (o 100% w stosunku do użytkowania faktycznego);
- znacząco zwiększa się się wielkość terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (również o 100%);
- radykalnie, o blisko 400% wzrasta wielkość terenów przeznaczonych pod działalności produkcyjne.

Kierunki użytkowania terenów

W celu osiągnięcia pożądanych przekształceń struktury przestrzennej gminy, określa się następujące kierunki użytkowania (przeznaczenia) terenów:
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej,
- MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej,
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- MZ - mieszkalnictwo zbiorowe,
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury),
- UL - usługi w zieleni leśnej,
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- P - tereny obiektów produkcyjnych,
- PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami, [7]
- R - tereny otwarte, rolnicze,
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych,
- ZL - lasy,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZC - cmentarze,
- WS - wody powierzchniowe,
- KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne,
- KDX, KX - drogi pozostałe i place,
- KP, KS - parkingi, stacje paliw,
- KK - tereny kolejowe,

[7] zmiana wprowadzona Uchwałą Nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia17 czerwca 2014r.

- EE, WZ, NO, TŁ - tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, oczyszczania ścieków, łączności).

Kierunki rozwoju układu drogowego

Podstawowym elementem rozwoju układu drogowego w gminie jest planowana obwodnica w ciągu drogi krajowej DK 46. Możliwe są dwa etapy realizacji tej inwestycji: etap 1 - od ul. Żwirki i Wigury do ul Mstowskiej i etap 2 – od ul. Mstowskiej do ul. Janowskiej. Realizacja 1 etapu obwodnicy – przy połączeniu ulic Mstowskiej i Olsztyńskiej - umożliwi skanalizowanie znaczącej części ruchu tranzytowego (wschód – zachód oraz dodatkowo z kierunku północnego) przez rondo u zbiegu ulic Kościelnej, Olsztyńskiej i Janowskiej, z ominięciem placu im. Marszałka Piłsudskiego.

Inne istotne przedsięwzięcia dla rekonstrukcji układu drogowego w gminie obejmują m.in.:
- połączenie ulic Mstowskiej i Olsztyńskiej, na północno - wschodnim skraju planowanej zabudowy miejscowości Olsztyn,
- tzw. ulica „północna", łącząca ul. Mstowską z ul. Maurycego (od strony zachodniej),
- ul. Polna-bis,
- droga łącząca Skrajnicę z ul. Polną i - poprzez ul. Świętej Puszczy – z ul. Kuhna,
- droga łącząca rejon byłego dworca kolejowego przy ul. Świerkowej z ul. Główną na wschodnim skraju Przymiłowic,
- oraz drogi obsługujące nowe treny zabudowy mieszkaniowej w Odrzykoniu, Kusiętach, Turowie, Bukownie, Zrębicach i Ciecierzynie oraz w Biskupicach.

Obsługa komunikacyjna nowych terenów mieszkaniowych powstałych jako tzw. trzecia-czwarta linia zabudowy realizowana będzie głównie na zasadzie służebności przejazdu, z wyjątkiem terenów dla których wskazuje się planowane drogi publiczne oraz nowych, zwartych terenów wyznaczonych do zabudowy mieszkaniowej lub innego zainwestowania i wymagających obsługi komunikacyjnej w postaci drogi publicznej (np. teren w Przymiłowicach pomiędzy ulicami Janowską i Rycerską oraz teren w Kusiętach przy linii kolejowej), dla których nie wskazuje się przebiegu dróg. Przebiegi tych dróg powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.A. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM, DOTYCZĄCEJ OBSZARU POŁOŻONEGO NA ZAPLECZU WSCHODNIEJ PIERZEI RYNKU, W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ I WZGÓRZA ZAMKOWEGO, ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN W STUDIUM [8]

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium:
   1) prace nad fragmentaryczną zmianą studium, obejmującą obszar o powierzchni ok. 0,9000 ha, położony w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i wzgórza zamkowego, podjęto na podstawie Uchwały Nr XVIII/172/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 listopada 2012 r.;
   2) w granicach obszaru objętego opracowaniem znalazło się zaplecze wschodniej pierzei Rynku w Olsztynie;
   3) z uzasadnienia uchwały, o której mowa w pkt 1) wynika, że projekt stanowić ma odpowiedź na rosnące, lokalne zapotrzebowanie w zakresie usług oraz infrastruktury technicznej, służących obsłudze ruchu turystycznego, uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
   4) zmiany mają na celu aktywizację terenu poprzez umożliwienie jego zagospodarowania i zabudowy, obecnie wykluczonych bądź ograniczonych w znacznym stopniu;
   5) w wyniku przeprowadzonych badań poprzedzających podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia
      do sporządzenia projektu zmiany studium, ujawniono możliwości optymalizacji obowiązujących rozwiązań planistycznych, bez naruszenia chronionych wartości dziedzictwa kulturowego, tj. w szczególności z uwzględnieniem konieczności podporządkowania działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku, zachowania istniejącego układu ulicznego oraz kierunku przekształcania obiektów w celu ujednolicenia gabarytów i formy architektonicznej;
   6) umożliwienie zagospodarowania i zabudowy nowych terenów wymaga zmiany dotychczasowych zapisów planu miejscowego;
   7) w celu zmiany obowiązujących ustaleń planu miejscowego niezbędna jest zmiana studium;
   8) zakres zmian w dokumentach planistycznych został skonsultowany z urzędem konserwatorskim
      na etapie analiz poprzedzających przystąpienie do zmiany studium;
   9) wnioski konserwatorskie (pismo z dnia 02.11.2012r. znak: C-NR.5183.190.2012.WS) uzależniają możliwości przekształceń i zagospodarowania terenu od ograniczenia ich powierzchni, ograniczenia kubatury i wysokości zabudowy, zachowania dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony m.in. endemitu przytulii olsztyńskiej;
   10) ramy dla przyszłych rozwiązań projektowych uzupełniają wnioski konserwatorskie oraz treść opinii na temat projektu, zgłoszone w ramach procedury planistycznej, w tym szczególnie ważny, dotyczący ograniczenia zasięgu zabudowy do drugiej linii zabudowy (względem Rynku) w zachodniej części obszaru opracowania;
   11) poprzez przyjęte rozwiązania projektowe - pomniejszenie powierzchni *terenów otwartych o dużych walorach krajobrazowych* i zastąpieniu ich kierunkami przeznaczenia zbliżonymi do tych, które charakteryzują tereny okalające obszar opracowania, uzupełniono lukę pomiędzy terenami o podobnym kierunku przeznaczenia;
   12) za regułę przyjęto wzrost intensywności wykorzystania obszarów zabudowanych i zagospodarowanych oraz rozwój tych obszarów w zakresie uwzględniającym warunki geologiczno-inżynierskie oraz w ramach i z wykorzystaniem rezerw istniejących systemów infrastrukturalnych;
   13) stan opisany w pkt 11) i 12,) będący pierwszym krokiem do stworzenia warunków prawnych dla bardziej efektywnego wykorzystania rejonu objętego opracowaniem, stanowi realizację celów ujawnionych w uzasadnieniu uchwały Nr XVIII/172/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 listopada 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia fragmentarycznej zmiany studium.

2. Synteza ustaleń przyjętych w projekcie zmiany studium:
   1) sporządzony projekt fragmentarycznej zmiany studium zakłada powiększenie terenów udostępnianych do zabudowy, z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych i faktycznych obszaru opracowania oraz zgodnie z określonymi regułami:

[8] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr III / 27 / 15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r. (Z2/2015)

a) wynikającymi ze stanowisk konserwatorskich zgłoszonych w ramach procedury planistycznej,
w szczególności - dotyczącego ograniczenia zasięgu zabudowy do drugiej linii zabudowy (względem rynku) w zachodniej części obszaru opracowania,
b) wynikającymi z uwarunkowań geologiczno – inżynierskich dla lokalizacji zabudowy na obszarze opracowania (w jego części wschodniej występują niekorzystne warunki gruntowe posadowienia budynków),
c) wynikającymi z analizy ukształtowania terenu u podnóża wzgórza zamkowego, będącego naturalnym uwarunkowaniem do ograniczania urbanizacji tej części terenu,
d) wynikającymi z analizy istniejącego stanu użytkowania, zabudowy i zagospodarowania rejonu, którego fragment objęto opracowaniem, w szczególności zaś:
   - funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (dominuje funkcja usługowa, w tym – usługi publiczne, takiej jak Urząd Gminy, Policja, GOPR),
   - cech relacji zabudowy z otoczeniem (zabudowa skupia się w rejonie płyty Rynku, tworząc jego wschodnią pierzeję, oraz wzdłuż ulicy Zamkowej);

2) zakres zmiany studium - zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		**nowe kierunki przeznaczenia terenów**		**uwagi**
oznaczenie terenu	kierunek przeznaczenia terenu	oznaczenia kolejnych terenów	kierunek przeznaczenia terenu	
ZK	*tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych*	**U**	*usługi*	dotyczy zachodniej części obszaru, graniczącej od strony zachodniej z jednostką o takim właśnie kierunku przeznaczenia; w konsekwencji powierzchnia tej jednostki zwiększa się o ok. 0,5000 ha względem stanu obecnego
		UT	*usługi turystyki, sportu i rekreacji*	dotyczy wschodniej części obszaru, tworzącej strefę buforową pomiędzy wzgórzem zamkowym a terenami zabudowy usługowej i mieszkaniowej; wybór z katalogu możliwych form użytkowania terenu musi gwarantować bezkolizyjność z uwarunkowaniami prawnymi i faktycznymi obszaru opracowania

5.B. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM, DOTYCZĄCEJ OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY POŁUDNIOWEJ W MIEJSCOWOŚCI TURÓW W GMINIE OLSZTYN [9]

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium:
   1) prace nad fragmentaryczną zmianą studium, obejmującą obszar o powierzchni ok. 1 ha, położony przy ulicy Południowej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, podjęto na podstawie Uchwały Nr III/24/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015r.;
   2) z uzasadnienia uchwały, o której mowa w pkt 1) wynika, że projekt ma na celu stworzenie warunków prawnych do rozwoju istniejącej funkcji produkcyjnej, uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
   3) w wyniku przeprowadzonych badań poprzedzających podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany studium, ujawniono możliwości optymalizacji obowiązujących rozwiązań planistycznych;
   4) umożliwienie zagospodarowania i zabudowy terenu opracowania wymaga zmiany dotychczasowych zapisów planu miejscowego;
   5) w celu zmiany obowiązujących ustaleń planu miejscowego niezbędna jest zmiana studium;
   6) przyjęte rozwiązania projektowe polegają na pomniejszeniu powierzchni *terenów otwartych, rolniczych (ozn. symb. R)* o ok. 0,5 ha, i zastąpieniu ich kierunkiem przeznaczenia tożsamym z kierunkiem charakteryzującym teren graniczący z obszarem objętym opracowaniem, tj. *tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej (ozn. symb. P);* w konsekwencji, istniejący *teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej* powiększony zostanie o ok. 0,5 ha;
   7) stan ten stanowi realizację celów ujawnionych w uzasadnieniu Uchwały Nr III/24/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu fragmentarycznej zmiany studium.

2. Synteza ustaleń przyjętych w projekcie zmiany studium:
   1) sporządzony projekt fragmentarycznej zmiany studium zakłada powiększenie terenów udostępnianych do zabudowy, z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych i faktycznych obszaru opracowania oraz zgodnie z określonymi regułami,
   2) zakres zmiany studium - zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		**nowe kierunki przeznaczenia terenów**		**uwagi**
oznaczenie terenu	kierunek przeznaczenia terenu	oznaczenia terenu	kierunek przeznaczenia terenu	
R	*tereny otwarte, rolnicze*	**P**	*tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej*	dotyczy centralnej części obszaru, tj. działki nr ewid. 59/3, graniczącej od strony południowej z obszarem o takim właśnie kierunku przeznaczenia; w konsekwencji powierzchnia terenu ozn. symb. P zwiększa się o ok. 0,5 ha względem stanu obecnego
		R	*tereny otwarte, rolnicze*	dotyczy wschodniej, zachodniej i północnej części obszaru opracowania
MN	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	**MN**	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	dotyczy wschodniej części obszaru, rejonu drogi publicznej

[9] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2016 r. (Z3/2016)

5.C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL.MALOWNICZEJ I PRZY UL.SŁONECZNEJ W MIEJSCOWOŚCI BUKOWNO [10]

Niniejszy dokument jest wynikiem podjętej przez Radę Gminy Olsztyn uchwały Nr XII/112/2016r. z dnia 16 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętego uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012r.

Przedmiotem zmiany studium jest zmiana kierunków przeznaczenia terenów zlokalizowanych przy ul.Malowniczej i przy ul.Słonecznej w miejscowości Bukowno. Podjęcie prac planistycznych uwzględnia zgłoszone do władz gminy wnioski mieszkańców.

Opracowując projekt zmiany studium dokonano w niezbędnym zakresie aktualizacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, z których najistotniejsze to:

- uwarunkowania wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony ładu przestrzennego, stanu środowiska i krajobrazu oraz wymogów ich ochrony,
- uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Zmiana ustaleń studium w analizowanym przypadku polega na korekcie zasięgu ustalonych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego 2 stref polityki przestrzennej - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów otwartych, rolniczych (R).

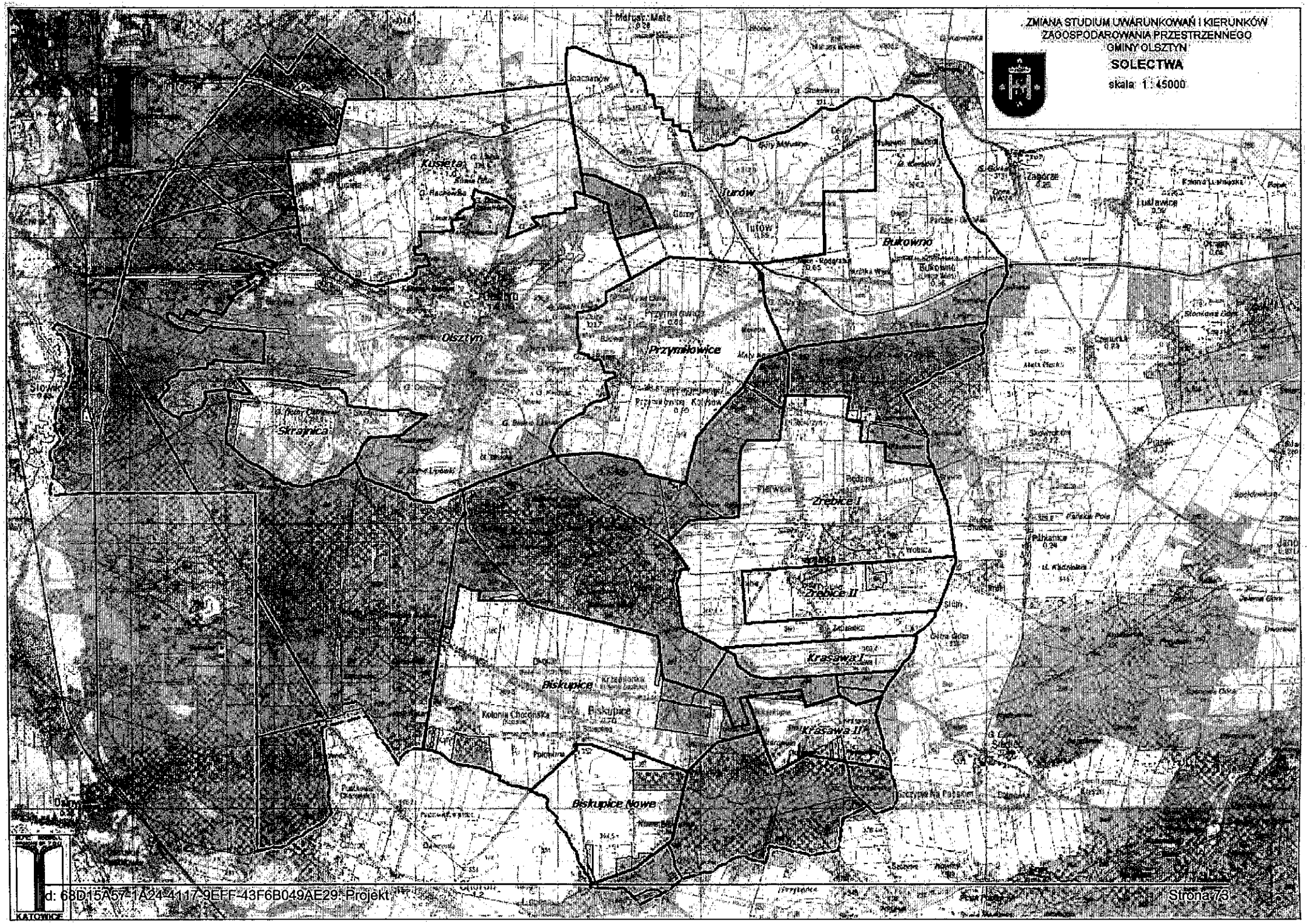
Projektowane zmiany dotyczą:

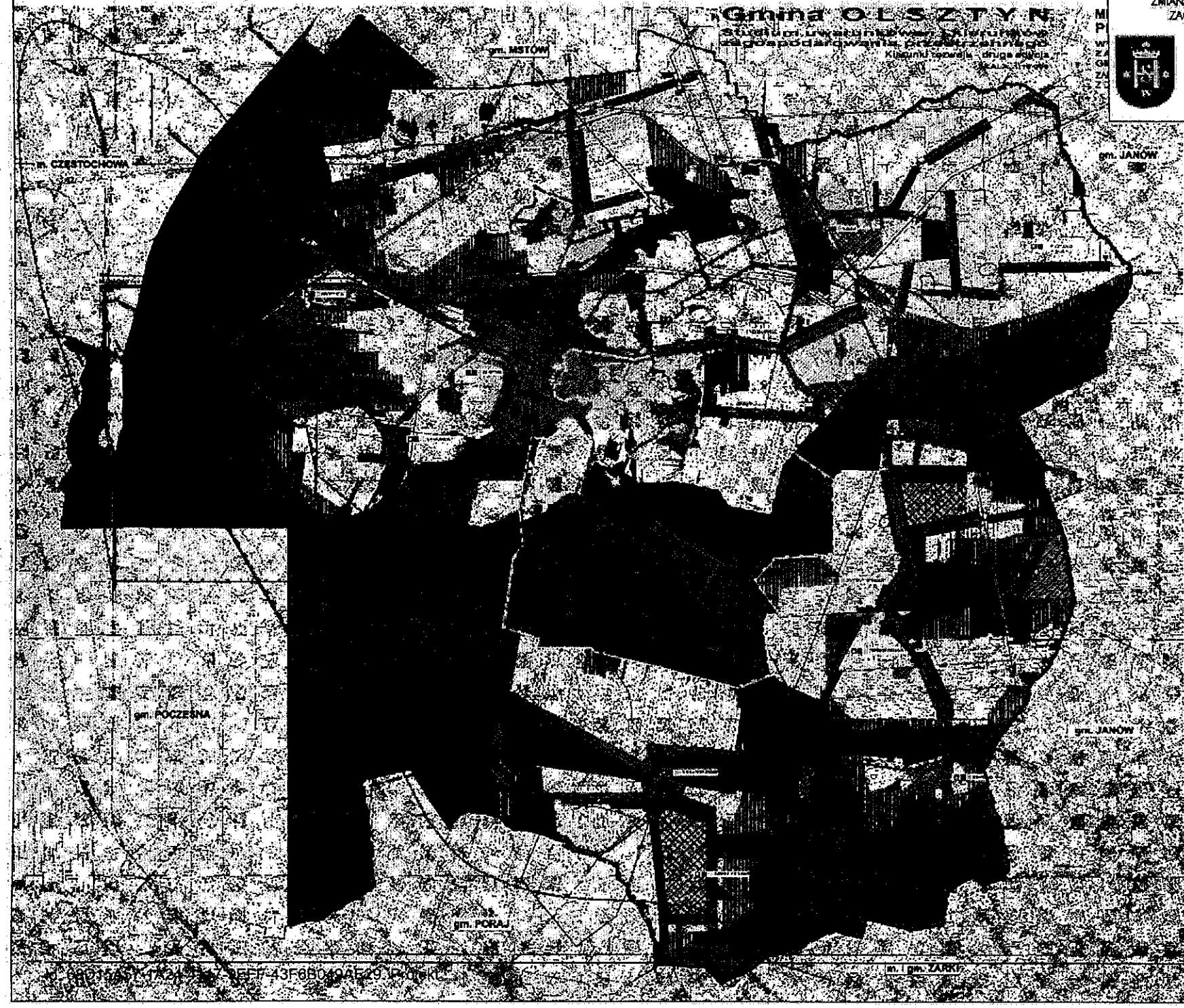
- zespołu zabudowy przy ul.Malowniczej, obejmującego tereny zabudowy istniejącej po północnej stronie ulicy oraz tereny zabudowy projektowanej po południowej stronie ulicy. Długość zespołu zabudowy – ok. 1400m, głębokość ok. 70m od linii ulicy. Projektowane powiększenia zasięgu zabudowy jednorodzinnej przewidywane jest od strony wschodniej na odcinku ok. 120m po obu stronach ulicy. Powierzchnia ogółem ok. 1,5 ha.
- zespołu zabudowy przy ul.Słonecznej, obejmującego tereny zabudowy projektowanej, wskazane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Długość zespołu zabudowy – ok.850m, głębokość ok. 70m od linii ulicy. Projektowane powiększenie zasięgu zabudowy jednorodzinnej dotyczy fragmentu terenu pomiędzy pasem ulicy Słonecznej a terenem zabudowy jednorodzinnej w północnej części zespołu. Powierzchnia ok. 0,2 ha.

Przyjęte rozwiązania są zgodne z zasadami optymalnego rozwoju terenów zabudowanych, polegającego na wyznaczaniu nowych terenów do zabudowy w granicach istniejących układów urbanistycznych, w oparciu o istniejące i projektowane systemy uzbrojenia inżynieryjnego, z zachowaniem opłacalności ekonomicznej.

Zmiana studium pozwoli na przeprowadzenie zmiany planu miejscowego a następnie na realizację zamierzeń inwestycyjnych.

[10] zmiana (dodanie tekstu) wprowadzona Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Olsztyn z dnia ..... (Z4/.....)


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZTYN
SOLECTWA
skala 1 : 45000
Kusięta
Jarotki
Jarów
Jarów
Bukowno
Olsztyn
Przymiłowice
Skrajnica
Zrębice I
Zrębice II
Krasawa I
Krasawa II
Biskupice
Biskupice Nowe
Kolonia Chodyńska
Zagórze
Ludwikowo
Słowik
Wrotnica
Pilkanice
Parcele
Bukowiec
Kajkowo
Przymiłowice
Kajkowo
Jarotki
Kusięta
Jarów
Bukowno
Olsztyn
Przymiłowice
Skrajnica
Zrębice I
Zrębice II
Krasawa I
Krasawa II
Biskupice
Biskupice Nowe
KATOWICE

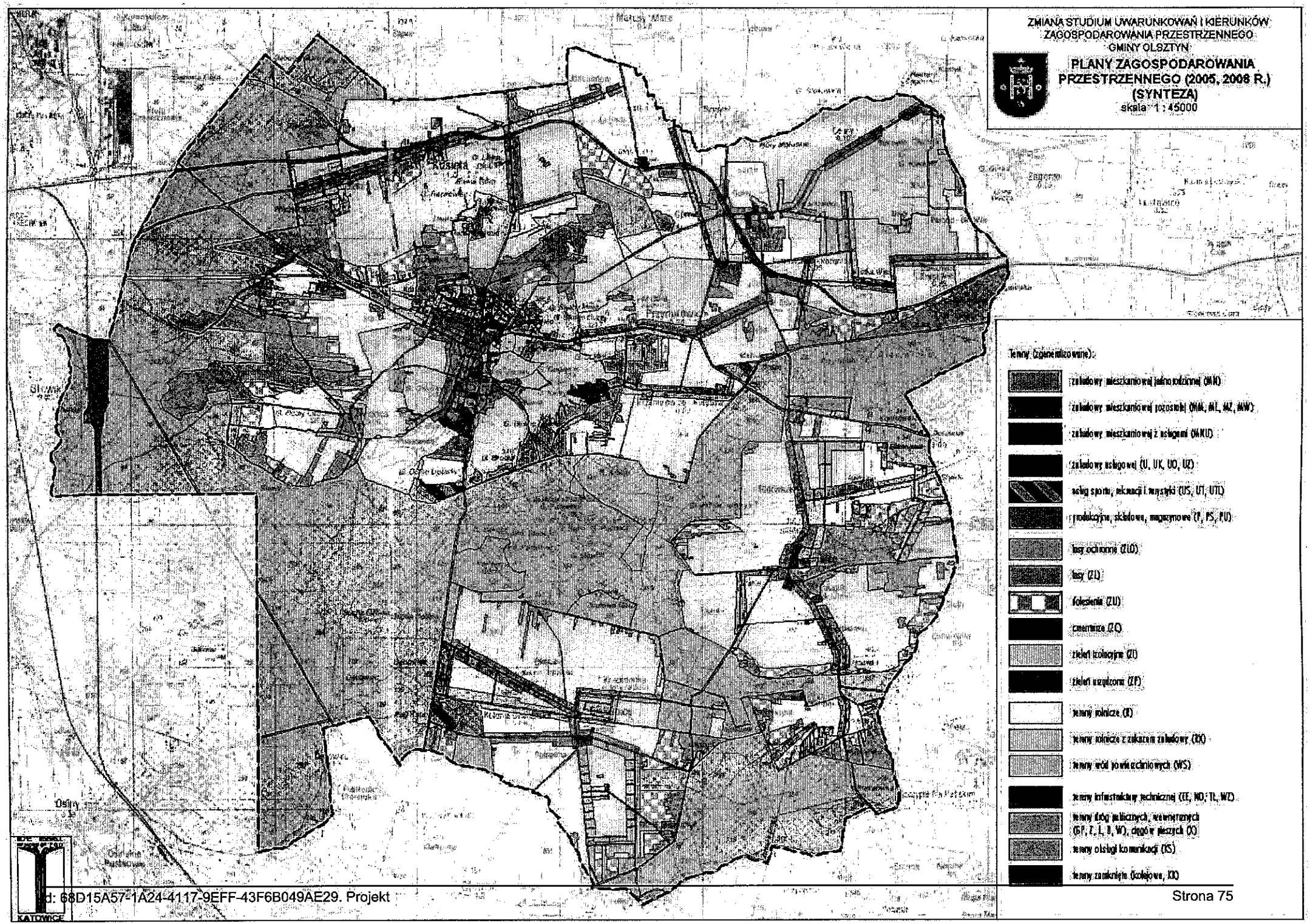


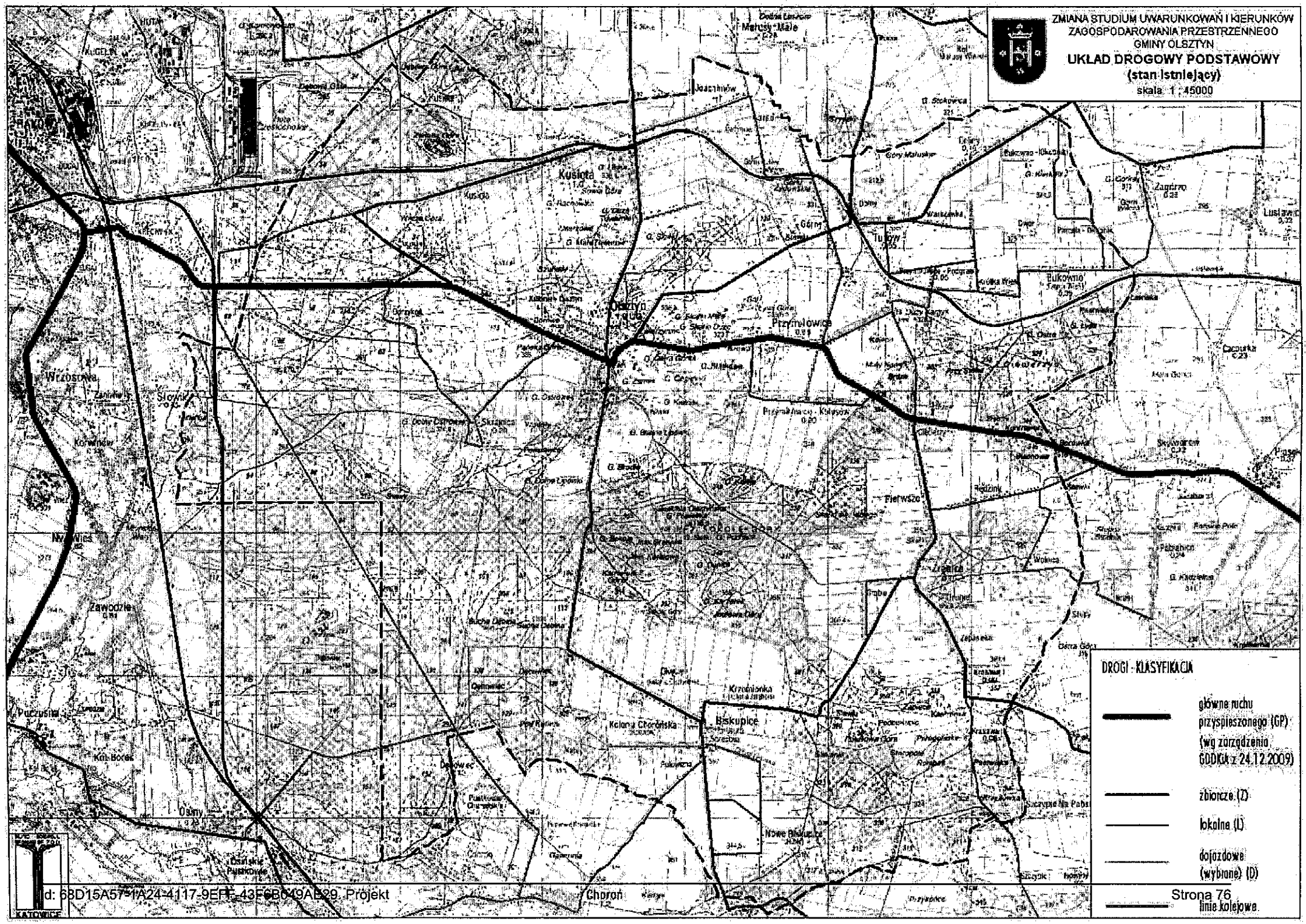
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN

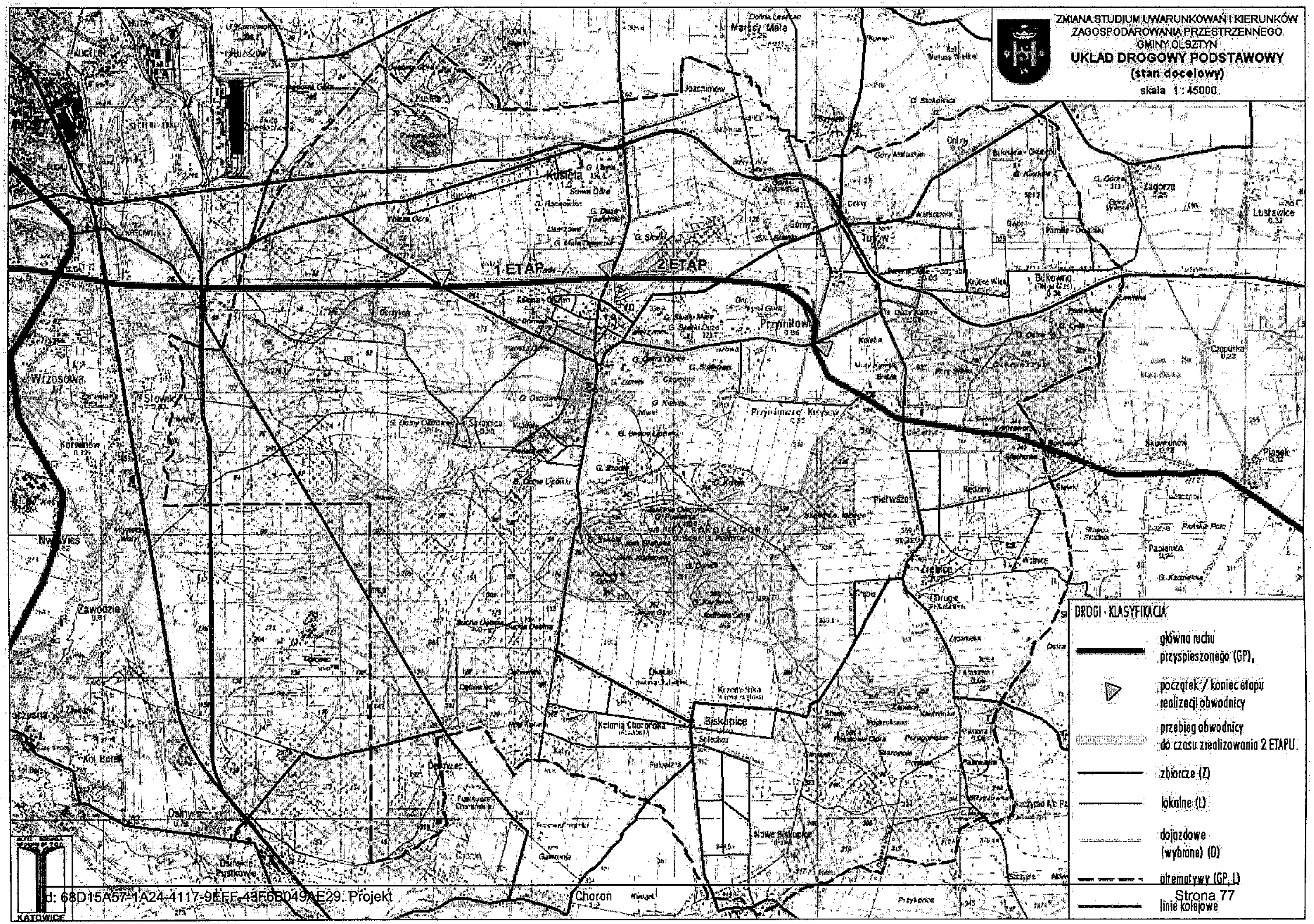
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (2003 R.)

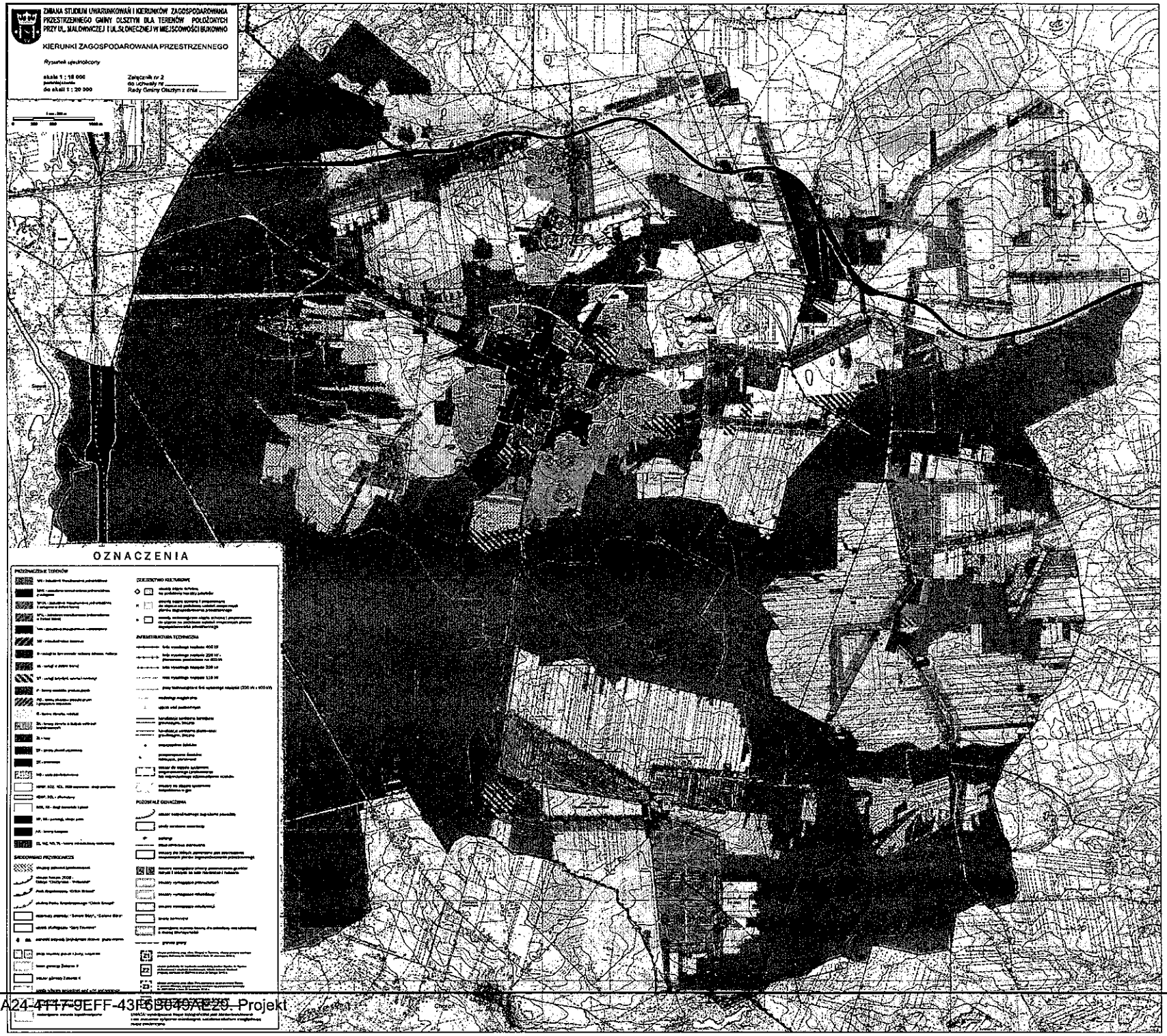
skala 1 : 45000

LEGENDA


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN
PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (2005, 2008 R.)
(SYNTEZA)
skala 1 : 45000
Tereny (zagospodarowanie):
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
zabudowy mieszkaniowej pozostałej (MW, ML, MZ, MW)
zabudowy mieszkaniowej z usługami (MNU)
zabudowy usługowej (U, UK, UO, UZ)
usług sportu, rekreacji i turystyki (US, UT, UTL)
produkcyjne, składowe, magazynowe (P, PS, PU)
lasy ochronne (ZLO)
lasy (ZL)
Kolejenia (ZU)
cmentarze (ZC)
zieleń izolacyjna (ZI)
zieleń urządzona (ZP)
tereny rolnicze (R)
tereny rolnicze z zakazem zabudowy (RO)
tereny wód powierzchniowych (WS)
tereny infrastruktury technicznej (IE, IO, IT, IW)
tereny dróg publicznych, wewnętrznych (GP, Z, L, D, W), ciągów pieszych (CC)
tereny obsługi komunikacji (KS)
tereny zamknięte (kolejowe, KK)
KATOWICE


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZTYN
UKŁAD DROGOWY PODSTAWOWY
(stan istniejący)
skala 1 : 45000
DROGI - KLASYFIKACJA
główne ruchu przyspieszonego (GP) (wg zarządzenia GDDKiA z 24.12.2009)
zbiorcze (Z)
lokalne (L)
dojazdowe (wybrane) (D)
linie kolejowe
Olsztyn
Kusiota
Przymiłowice
Bukowno
Wrzosowa
Słowik
Zawodzie
Puczusna
Osiny
Biskupice
Choroń
Fierwsze
Zrębice
Zagórze
Lustawice
Marusy Małe
Joachimów
Kolonia Chorońska
Nowe Biskupice
Krzemionka
Kot Borek
Osińskie Pustkowie
KATOWICE


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZTYN
UKŁAD DROGOWY PODSTAWOWY
(stan docelowy)
skala 1 : 45000
1 ETAP
2 ETAP
Kusięta
Turów
Przymiłowice
Biskupice
Kolonia Choroniska
Wrzosowa
Słowik
Zawodzie
Nowa Wieś
Odrzykoń
Lusławice
Zagórze
Bukowno
Krzelice
Pielwiszo
Sokole Góry
Choroń
KATOWICE
DROGI - KLASYFIKACJA
główna ruchu przyspieszonego (GP),
początek / koniec etapu realizacji obwodnicy
przebieg obwodnicy do czasu zrealizowania 2 ETAPU
zbiorcze (Z)
lokalne (L)
dojazdowe (wybrane) (D)
alternatywy (GP, L)
linie kolejowe


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. MAŁDYŃSKIEJ I UL. SŁONECZNEJ W MIEJSCOWOŚCI BUKOWO
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Rysunek ujednolicony
skala 1 : 10 000
powiększona do skali 1 : 20 000
Załącznik nr 2 do uchwały nr Rady Gminy Olsztyn z dnia
OZNACZENIA
PRZEZNACZENIE TERENÓW
DZIEDZICTWO KULTUROWE
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
POZOSTAŁE OZNACZENIA
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

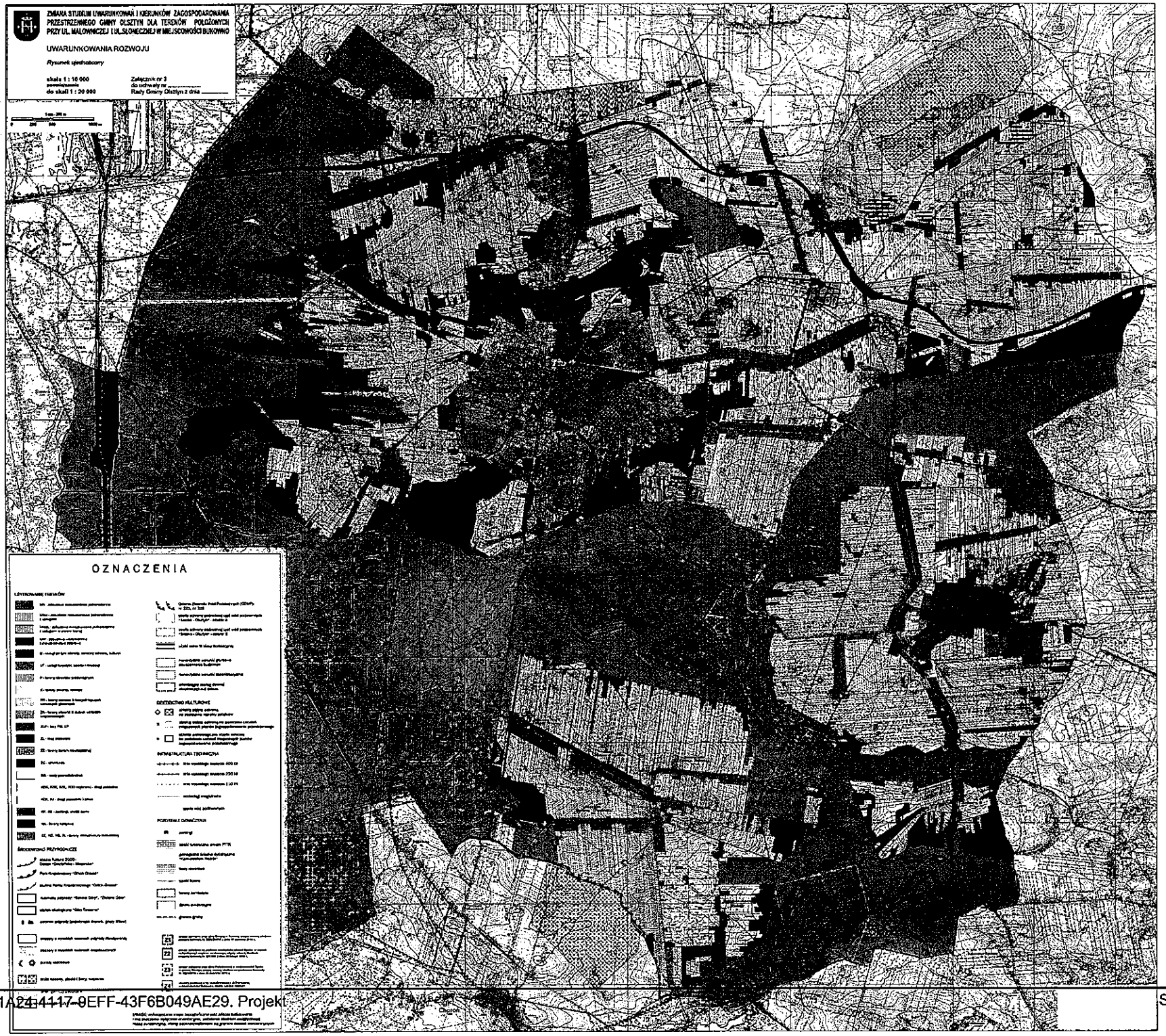
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. MAŁOWNICZEJ I UL. SŁONECZNEJ W MIEJSCOWOŚCI BUKOWO

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Rysunek sytuacyjny

skala 1 : 10 000
pomniejszenie
do skali 1 : 20 000

Załącznik nr 2
do uchwały nr ____
Rady Gminy Olsztyn z dnia ____



OZNACZENIA

UŻYTKOWANIE TERENÓW

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

DZIEDZICTWO KULTUROWE

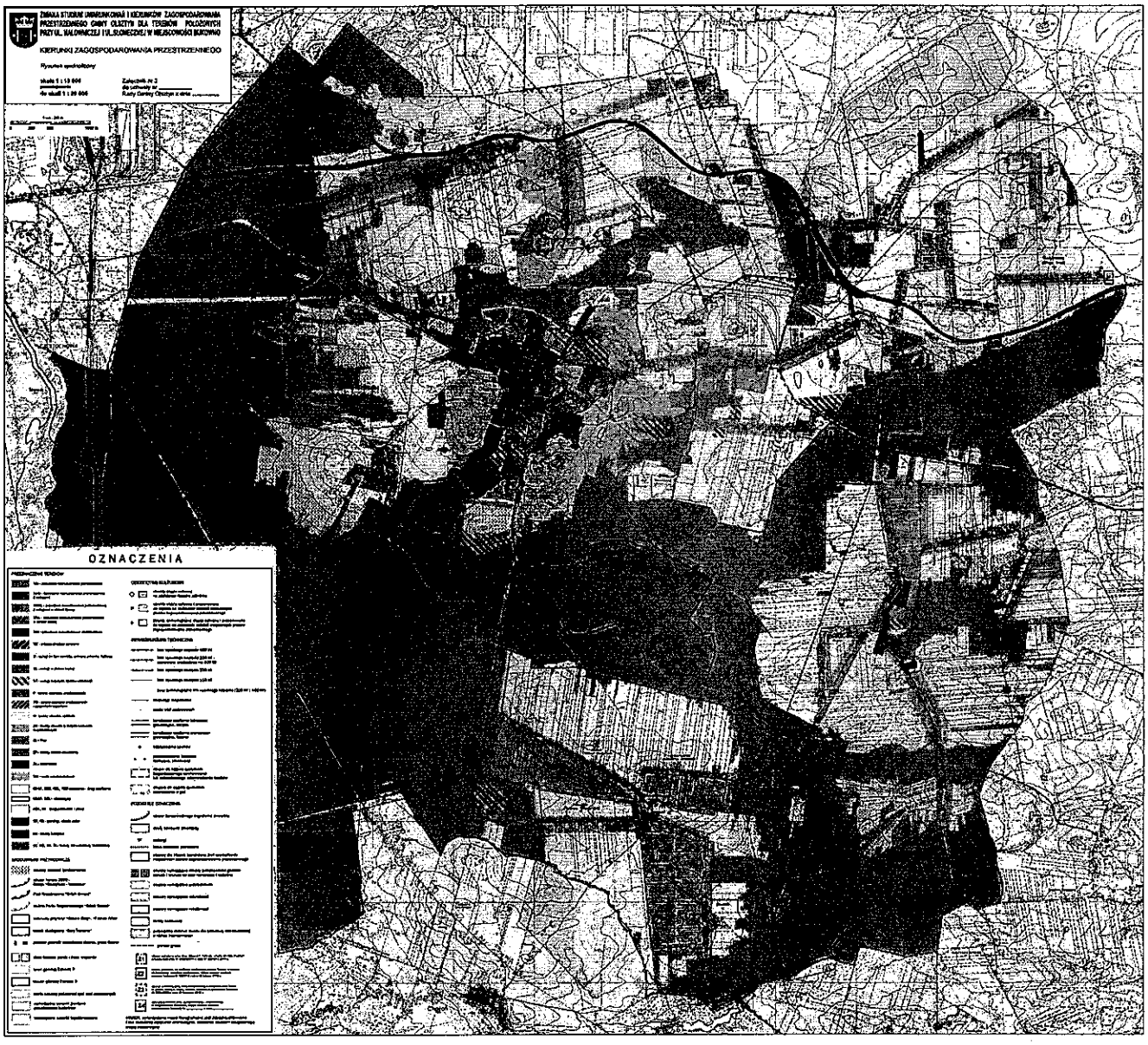
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

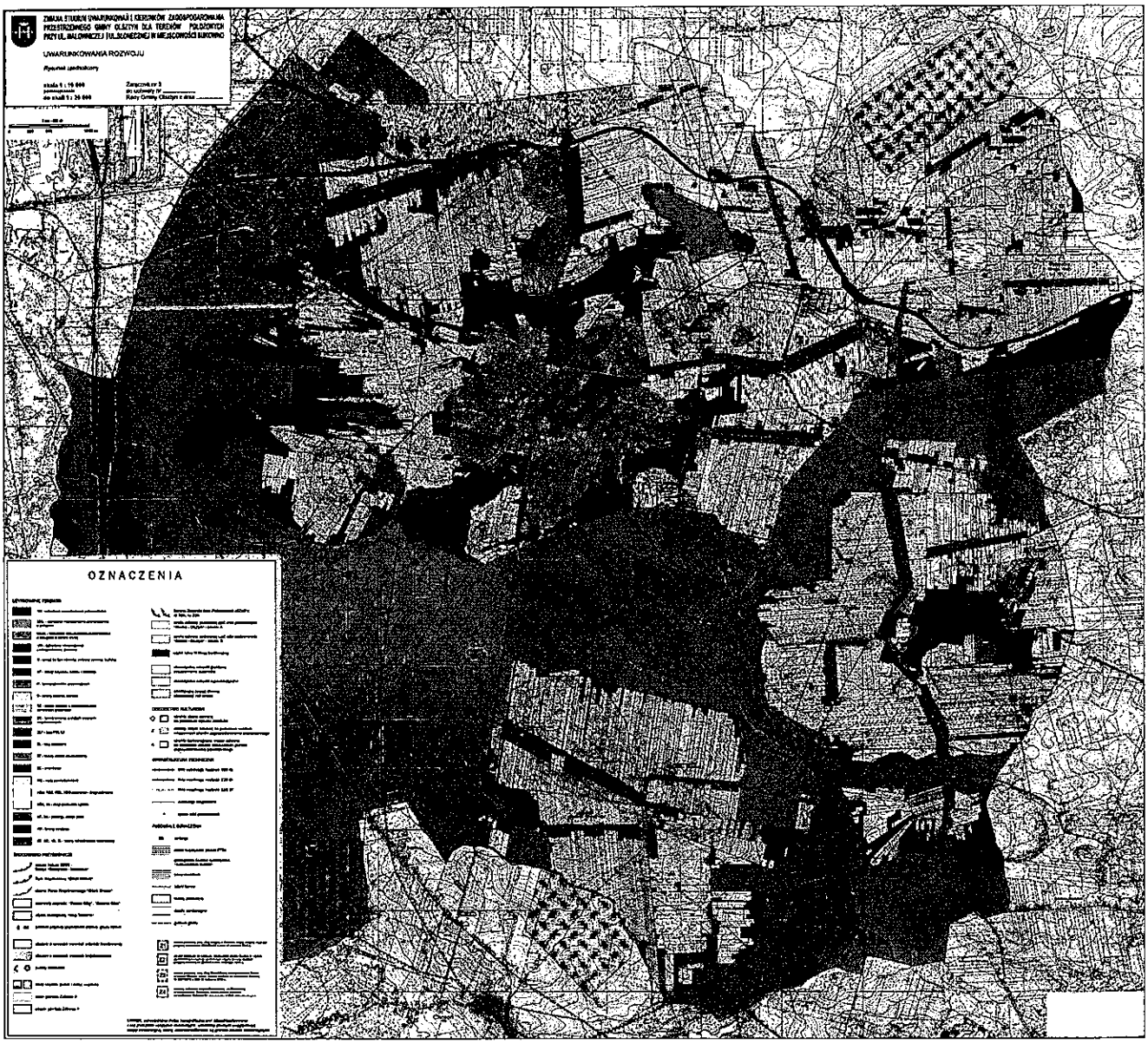
POZOSTAŁE OZNACZENIA

Opracowanie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenów położonych przy ul.Malowniczej i przy ul.Słonecznej w miejscowości Bukowno

TRANSPORT I MIASTO Andrzej Banach
42-218 Częstochowa, ul.Sowińskiego 21/23 m.2

Główny projektant:
mgr inż. arch. kraj. Renata Rustecka-Banach
uprawnienia urbanistyczne nr 1556/2000


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. MALOWNICZEJ I UL. SŁONECZNEJ W MIEJSCOWOŚCI BUKOWO
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OZNACZENIA


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. BAŁDNIECKIEJ I UL. SŁONECZNEJ W MIEJSCOWOŚCI BARCZNO
UWARUNKOWANIA ROZWOJU
Rysunek zasadniczy
skala 1 : 10 000
pomocnicza
ze skali 1 : 20 000
Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Gminy Olsztyn z dnia
OZNACZENIA

Załącznik nr 4
do Uchwały nr .....
Rady Gminy Olsztyn
z dnia ..... 2018r.

Wykaz zmian na rysunku i w tekście studium wprowadzonych niniejszą uchwałą

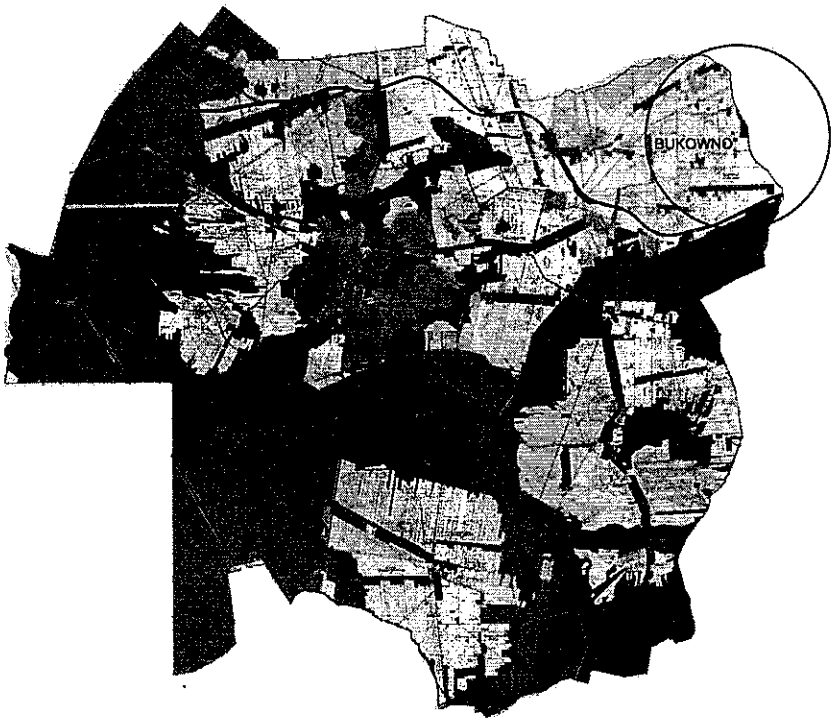
1. W części rysunkowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętego uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012r. wprowadza się niniejszą uchwałą następujące zmiany:

   1) na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2):

a) powiększa się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN o dwa obszary w miejscowości Bukowno przy ul.Malowniczej i ul.Słonecznej, oznaczone „Z4",

b) dodaje się w legendzie na końcu oznaczenie obszarów objętych zmianą studium, z numerem „Z4",

   2) na rysunku Uwarunkowań rozwoju (zał. nr 3) umieszcza się granice obszarów objętych zmianą studium oraz ich oznaczenie w legendzie, z numerem „Z4".



Lokalizacja zmian na rysunku studium.

2. W części tekstowej studium wprowadza się niniejszą uchwałą następujące zmiany:

   1) po stronie 66 dodaje się rozdział 5.C. „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium dla terenów położonych przy ul.Malowniczej i ul.Słonecznej w miejscowości Bukowno":

   2) tytuł ww. rozdziału umieszcza się w spisie treści na stronie „b"

UZASADNIENIE

Niniejszy dokument jest wynikiem podjętej przez Radę Gminy Olsztyn uchwały Nr XII/112/2016r. z dnia 16 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętego uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012r.

Przedmiotem zmiany studium jest zmiana kierunków przeznaczenia terenów zlokalizowanych przy ul.Malowniczej i przy ul.Słonecznej w miejscowości Bukowno, polegającą na powiększeniu zasięgu terenów zabudowy jednorodzinnej o części działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 1,7 ha. Pozostałe ustalenia dokumentu nie ulegną zmianie.

Podjęcie prac planistycznych jest wynikiem uwzględnienia zgłoszonych do władz gminy wniosków mieszkańców.

Projekt zmiany studium sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.).

W dniu 18.10.2017 r. dokonano zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany studium poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Olsztyn oraz zawiadomienie na stronie internetowej BIP Gminy, umożliwiając składanie wniosków przez mieszkańców oraz zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu. W terminie 21 dni można było składać wnioski i uwagi do sporządzanego dokumentu.

Ze względu na charakter zmiany, jej lokalizację oraz wielkość obszaru odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu, po uzyskaniu pozytywnych opinii RDOŚ i PPIS, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2081).

Dokonano w niezbędnym zakresie aktualizacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, z których najistotniejsze dla niniejszego projektu to:

a) uwarunkowania wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

   Projektowane zmiany zlokalizowane są w dwóch rejonach miejscowości Bukowno.

   - w istniejącym zespole zabudowy przy ul.Malowniczej, obejmującego tereny zabudowy istniejącej po północnej stronie ulicy oraz tereny zabudowy projektowanej po południowej stronie ulicy. Powierzchnia ogółem ok. 1,5 ha. Północna część obszaru jest w użytkowaniu rolniczym, południowa jest nieużytkiem częściowo porośniętym zakrzewieniami.
   - w projektowanym zespole zabudowy przy ul.Słonecznej, obejmującego tereny nowej zabudowy projektowanej w studium, wskazane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia ok. 0,2 ha. Teren obecnie w użytkowaniu rolniczym. Jest to część dużej działki siedliskowej z istniejącymi zabudowaniami znajdującymi się w odległości ok. 130 m od ul.Słonecznej.

   Istniejące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

b) uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska i ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

   - zgodnie z ewidencją gruntów, w granicach obszaru objętego opracowaniem znajdują się grunty rolne klasy bonitacyjnej R IVb, R V oraz R VI,
   - na obszarze opracowania nie występują grunty leśne,
   - wody powierzchniowe nie występują w obszarze opracowania ani w bezpośrednim sąsiedztwie,
   - obszar opracowania znajduje się w zasięgu występowania GZWP nr 326 Częstochowa E. Ochrona wód podziemnych powinna być realizowana poprzez zachowanie odpowiednich

standardów odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarki odpadami.

- projektowane zmiany zagospodarowania terenu mają charakter niewielkich uzupełnień istniejącego układu osadniczego i nie naruszą zasad ochrony krajobrazu kulturowego, określonych w studium uwarunkowań.

c) uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

- celem zmiany studium, wnioskowanej przez mieszkańców gminy, jest niewielka korekta zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co przyczyni się do optymalnego wykorzystania terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania, w ramach istniejącego układu drogowego i inżynieryjnego.
- wzrost liczby ludności związany z realizacją projektowanej zmiany studium będzie wynosić docelowo około 50 osób (maksymalnie 13 budynków jednorodzinnych przy zastosowaniu wskaźników z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Turów i Bukowno z 2005r.). Nowa zabudowa będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy, przede wszystkim wnioskodawców, jak również innych osób, które zdecydują się zamieszkać w gminie Olsztyn.
- w obowiązującym studium gminy Olsztyn z 2012r. powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 1794ha, co stanowi 16,4 % powierzchni gminy. Skala projektowanego powiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę wywołana niniejszą zmianą studium jest niewielka i dotyczy powierzchni 1,7ha, co stanowi 0,09% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym studium uwarunkowań i 0,015 % powierzchni gminy. Są to wielkości bez znaczenia dla bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w skali całej gminy, nie zachodzi więc w tym przypadku potrzeba jego sporządzenia.
- istniejąca infrastruktura społeczna w miejscowości Bukowno oraz we wsi gminnej Olsztyn jest wystarczająca dla projektowanego zamierzenia.
- projektowane zagospodarowanie będzie realizowane w oparciu o istniejący układ drogowy oraz istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizacja sanitarna, linia energetyczna).

d) uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- teren będący przedmiotem opracowania znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd", podlegającej ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody, poza granicami obszarów Natura 2000. Granica Parku Krajobrazowego znajduje się w odległości ok. 3 km. W związku z tym ważnym zagadnieniem jest ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochronę powietrza.

e) uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- komunikacyjną obsługę obszaru zapewniają drogi gminne – ul.Malownicza i ul.Słoneczna.
- obsługę inżynieryjną zapewnia wodociąg, linia energetyczna średniego napięcia. Obsługa w zakresie kanalizacji sanitarnej będzie realizowana na zasadach dotychczasowych tzn. za pomocą indywidualnych urządzeń (zbiorniki szczelne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków).
- gospodarka odpadami jest uregulowana w oparciu o stosowne przepisy gminne, wydane na podstawie ustawy o zachowaniu czystości i porządku w gminach.

Projekt zmiany studium uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia, określone w art. 11 punkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 17.09.2018r. – 15.10.2018r. po uprzednim ogłoszeniu w prasie oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn. W terminie do 05.11.2018r. można było składać uwagi do projektu zmiany studium. W dniu 12.10.2018r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium.

Nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego projektu zmiany studium, jak również uwag, które wymagałyby konieczności rozpatrywania zgodnie z art. 54 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zostały wypełnione wszystkie procedury prawne związane ze sporządzaniem projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

WÓJT
Tomasz Kucharski