

UZASADNIENIE I SYNTEZA

do Uchwały Nr Rady Gminy Olszanica
z dnia 2020 r. dot. uchwalenia
Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Olszanica

Działając na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Wójt Gminy Olszanica przedstawia Radzie Gminy Olszanica do uchwalenia projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica

I. DANE OGÓLNE:

1. Rada Gminy Olszanica na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w dniu 21 listopada 2019 r. podjęła uchwałę Nr XIV/91/2019 o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica.
2. Przedmiotem Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica jest obszar w miejscowości Zwierzyń.
3. Celem zmiany studium jest wyznaczenie: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną oraz terenów komunikacji w miejscowości Zwierzyń.
4. Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), tj. „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane”.

II. PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Po podjęciu przez Radę Gminy Olszanica w dniu 21 listopada 2019 r. uchwały Nr XIV/91/2019 o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica, Wójt Gminy Olszanica jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Nowiny z dnia 17-19 stycznia 2020 r.) oraz przez obwieszczenia na stronie internetowej BIP gminy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie (znak: RRG.6720-1.1.2020 z dnia 22 stycznia 2020 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;
- 3) rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;

- 4) zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej, na podstawie podjętej uchwały, Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
- 5) sporządził projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica;
- 6) uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) uzyskał w dniu 29 września 2020 r. uzgodnienie z Zarządem Województwa Podkarpackiego w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) uzyskał zgodnie z art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie z Wojewodą Podkarpackim w zakresie zgodności z programami zawierającymi zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 9) uzyskał uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie wyrażone w piśmie znak: WPN.610.107.2020.DF.3 z dnia 2 października 2020 r.;
- 10) uzyskał uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie wyrażone decyzją z dnia 30 września 2020 r. znak: RZ.RPP.610.135.2020.MK;
- 11) uzyskał opinie:
 - a) gmin sąsiednich (w trybie art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - b) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków: (pismem z dnia 28 września 2020 r. znak: K-IRN.5150.76.2020.AF pozytywnie opiniuje projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica);
 - c) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (pismem z dnia 21 września 2020 r. pozytywnie opiniuje projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica);
 - d) właściwego organu administracji geologicznej (zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pozytywnie opiniuje projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica);
 - e) Podkarpackiej Izby Rolniczej (Postanowieniem Zarządu Nr XVII/6/2020 z dnia 23 września 2020 r. opiniuje pozytywnie projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica);
 - f) Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego: (Opinia sanitarna znak: SNZ.9020.10.81.2020.JM z dnia 16 września 2020 r. opiniuje pozytywnie projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica);
 - g) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska: (pismem znak: WOOS.410.4.138.2020.AP.6 z dnia 15 października 2020 r. opiniuje pozytywnie projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica);
- 12) wyłożył projekt Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;

- 13) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia.

III. UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZANICA I SYNTEZA USTALEŃ JEDNOLITEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy Olszanica na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 21 listopada 2019 r. podjęła uchwałę Nr XIV/91/2019 o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica. Uznano za nieaktualne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica w zakresie przeznaczenia terenów w części miejscowości Zwierzyń. Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium wprowadzono nowe obszary i przyjęto nowe rozwiązania.

Zmiana Studium wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną, oznaczone na rysunku Studium symbolami: 1MNR, 2MNR, 3MNR, tereny zieleni rekreacyjnej oznaczone na rysunku Studium symbolami: 1ZR, 2ZR, 3ZR oraz tereny drogi dojazdowej (publicznej gminnej) oznaczone na rysunku Studium symbolami: 1KDD, 2KDD.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

Dla wyznaczonych terenów: 1MNR, 2MNR, 3MNR – zmienia się przeznaczenie: częściowo z wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego i częściowo z korytarzy ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych i potoków, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną. Dopuszcza się: budowę, przebudowę oraz uzupełnienia różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością lokalizacji obiektów z działalnością handlową. Na wyznaczonych terenach: 1ZR, 2ZR, 3ZR zmienia się przeznaczenie: częściowo z wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego i częściowo z korytarzy ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych i potoków, na teren lokalizacji zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, tj. ogrodów o charakterze wypoczynkowym, placów zabaw dla dzieci i boisk rekreacyjnych oraz małych boisk sportowych, jak również obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym miejsc na ogniska i do grillowania.

Dla wyznaczonych terenów: 1KDD, 2KDD – zmienia się przeznaczenie: częściowo z wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego i częściowo z korytarzy ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych i potoków, na tereny dróg dojazdowych (publicznych gminnych)

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Ustala się:

- zachowanie na poszczególnych działkach ww. terenów: 1MNR, 2MNR, 3MNR minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- uzupełnienie terenu obiektami małej architektury i zielenią rekreacyjną, w tym zielenią z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;
- wysokości budynków nie więcej niż 12,0 m;
- zabudowę o dachach dwuspadowych i wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci 25°- 45° z dopuszczeniem zastosowanie stropodachów, tarasów oraz fragmentów i elementów dachów jako jednospadowe i łukowe;

- lokalizację parkingów i miejsc postojowych przy obiektach usługowych w ilości co najmniej: 3 miejsca na 10 zatrudnionych, 3 miejsca na 100 m² powierzchni usług lub handlu, 3 miejsca na 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z funkcją agroturystyczną (w tym liczą się miejsca w garażu) oraz 1 miejsce na 5 użytkowników (łóżek) korzystających z funkcji agroturystycznej.

3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- Dbanie o zachowanie walorów widokowych przez właściwe wkomponowanie obiektów infrastruktury technicznej w krajobraz.
- Wzbogacanie walorów widokowych poprzez wprowadzanie zadrzewień oraz zieleni rekreacyjnej.
- Dla zachowania wysokich walorów krajobrazowych Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz celem zapewnienia względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych wprowadzono następujące nakazy i zakazy.

Nakazuje się :

- wprowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej,
- zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, z bezwzględnym zachowaniem wymogów prawnych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, składowania i unieszkodliwiania odpadów, urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- zmniejszanie emitowanych zanieczyszczeń ze wszystkich obiektów istniejących na obszarach poprzez instalowanie urządzeń redukujących, ich prawidłową eksploatację oraz eliminowanie paliw nieodpowiedniej jakości,
- ograniczenie wycinania drzew i krzewów zwłaszcza rosnących w kompleksach zadrzewień śródpolnych oraz nad brzegami rzek i potoków.

Zakazuje się:

- realizacji działalności gospodarczej i takich form użytkowania terenu, które mogłyby zniszczyć lub zmienić w istotny sposób naturalny krajobraz,
- sztucznego, nieracjonalnego obniżania poziomu wód gruntowych poprzez jednostronnie prowadzone melioracje odwadniające.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty kubaturowe dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby ustalić zasady ochrony.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- W zakresie komunikacji drogowej ustala się konieczność zachowania rezerw terenowych pod budowę i przebudowę dróg dojazdowych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných na obszarze objętym zmianą Studium.
- Kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują realizację studni głębinowych i kopanych oraz docelowo budowę sieci wodociągowej dla obszaru objętego zmianą.
- Docelowo ustala się realizację sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w miejscowości Uherce Mineralne, tymczasowo dopuszcza się lokalizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i okresowe wywożenie ścieków do oczyszczalni.
- Ustala się rozwój sieci elektroenergetycznej oraz modernizację istniejącej sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną lub wspomaganie źródeł konwencjonalnych z mikroinstalacji OZE.
- Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami na obszarze objętym zmianą studium, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Olszanica.

- Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą studium.
- Ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w indywidualnych systemach grzewczych).

6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Kierunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- Ustala się utrzymanie produkcji ogrodniczej dla własnych potrzeb na obszarze niezabudowanym objętym zmianą studium oraz wprowadzanie zieleni rekreacyjnej związanej z funkcją mieszkaniową i funkcją agroturystyczną.

Kierunki rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- Ustala się wykorzystanie terenów wolnych od zabudowy objętych zmianą Studium na cele rekreacyjne i wypoczynkowo – sportowe.

W strefie obejmującej zasoby środowiska przyrodniczego preferuje się: prowadzenie działalności w zakresie gospodarki przestrzennej gminy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska i walorów krajobrazowych wg obowiązujących unormowań prawnych, a szczególnie dotyczących terenów prawnie chronionych, w tym Obszaru Natura 2000 - Ostoja Góry Słonne PLH180013 zlokalizowanego na obszarze objętym zmianą Studium. Ponadto na obszarze objętym zmianą Studium należy uwzględnić położenie w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornika Warstw Krośnieńskich Nr 431 (Sanok-Lesko), poprzez ustalenia zawarte w tekście Studium.

Na obszarze objętym zmianą Studium należy także uwzględnić położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki San, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego wskazującymi obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), oznaczonego na rysunku Studium szrafem i symbolem **ZZ**, poprzez wprowadzenie terenów zieleni rekreacyjnej (**ZR**).

Gmina Olszanica posiada opracowanie, z października 2020 r., pn.: „Ocena Aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica”.

Na podstawie dokonanej analizy obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica stwierdzono, że dokument ten nie spełnia wszystkich wymogów zawartych w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233). Dezaktualizacja studium wynika głównie z okresu, w którym było opracowane, jak i aktu prawnego w oparciu o który zostało opracowane. Studium wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów prawa, aktualizacji i uzupełnienia wszystkich danych przewidzianych, jako obowiązkowych do uwzględnienia na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecny stan Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica należy uznać za niewystarczający do pełnienia roli głównego dokumentu planistycznego służącego realizacji celów ładu przestrzennego, regulacji polityki gminnej i właściwego określania pod względem prawnym relacji między przeznaczeniem i parametrami przestrzeni, a jej użytkownikami. Istnieje szereg argumentów uzasadniających aktualizację Studium, zarówno prawnych (zmiany ustaw, rozporządzeń), jak i tych czysto odzwierciedlających zmiany

w przestrzeni gminy na przełomie lat. Ważną przesłanką do zmiany Studium jest też zmiana granic gminy Olszanica w czasie obowiązywania Studium (wydzielenie z jej obszaru 8 miejscowości, co zostało przedstawione na jednolitym rysunku Studium).

Podsumowując należy stwierdzić, że proces zmiany podstawowego dokumentu planistycznego Gminy powinien zostać zainicjowany. Zakres zmiany Studium lub sporządzonej nowej wersji SUiKZP Gminy Olszanica powinien zostać poprzedzony wnikliwą analizą aktualnych uwarunkowań w odniesieniu przede wszystkim do:

- wszystkich elementów zagospodarowania oraz wyposażenia obszaru gminy w infrastrukturę techniczną i komunikację;
- istniejących na terenie gminy obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym Natura 2000 z uwzględnieniem ustaleń planów zadań ochronnych sporządzanych dla tych obszarów, także wartości kulturowych i krajobrazowych zgodnie z ustawą o ochronie zabytków.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wprowadzaniu Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica ma na celu planowanie i lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną oraz terenów komunikacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, bądź też na obszarach otwartych. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica pozwoli na minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

W trakcie opracowania zmiany studium wykonano dodatkowe analizy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 4a ww. ustawy :... W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”. Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego. Gmina Olszanica nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały rady gminy ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że zajdzie potrzeba finansowania przez gminę inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Na obszarze objętym zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Na potrzeby Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica dokonano opisu uwarunkowań koniecznych do uwzględnienia, wynikających z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dostępne informacje i dokonana inwentaryzacja w terenie oraz przeprowadzone analizy pozwoliły na sformułowanie wniosków dotyczących zmian w środowisku, gdyż obszar objęty zmianą stanowi teren już częściowo zainwestowany: - ukształtowanie powierzchni terenu – zmiany w ukształtowaniu terenu będą miały miejsce tylko w sytuacjach takich jak: budowy, dobudowy, rozbudowy budynków, zgodnie

z przeznaczeniem przewidywanym w studium i planie miejscowym, budowy dróg, parkingów, itp.;

- zanieczyszczenie powietrza – źródła zanieczyszczeń powietrza znajdują się poza granicami opracowania;

- stosunki wodne – zmiany w stosunkach wodnych zachodzą pod wpływem czynników naturalnych i antropogenicznych; ogólnie można uznać, że na głębokość zalegania zwierciadła wody podziemnej będzie miała wielkość wahań zwierciadła wód gruntowych;

- szata roślinna – ulegnie zmianie podczas realizacji obiektów budowlanych.

Przeprowadzony w sporządzonych analizach bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględnia istniejącą powierzchnię użytkową zabudowy dla budynków mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach oraz określa między innymi, szacunkową chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Obszar zmiany studium objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zwierzyń.

Uproszczony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dotyczący obszaru objętego zmianą studium w miejscowości Zwierzyń (dotyczy terenów rolnych, na których wprowadzono funkcję mieszkaniową na terenach rolnych) teren rolny o powierzchni 7,16 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową z funkcją agroturystyczną wraz z funkcją agroturystyczną wraz z komunikacją wewnętrzną. Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę nie wynikają wnioski całkowicie wykluczające możliwości tworzenia nowych terenów budowlanych, zwłaszcza, jeżeli dotyczy to niewielkich obszarów bezpośrednio przylegających do istniejącej zabudowy, a służących poprawie jakości życia mieszkańców. Dla większej części terenów objętych zmianą studium zmieniło się jedynie przeznaczenie, bez konieczności zajmowania „nowych” terenów.

Mając na uwadze przyszłościowy rozwój gminy Olszanica oraz możliwość uzyskania dodatkowych dochodów do budżetu gminy, a tym samym poprawę warunków życia miejscowej ludności należy wprowadzić zmianę w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica w miejscowości Zwierzyń. Istniejące na tym obszarze uwarunkowania nie będą stanowiły istotnych ograniczeń w lokalizacji inwestycji, których szczegółowość zostanie ustalona na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Zwierzyń.

IV. WNIOSKI

Wszystkie rozwiązania przyjęte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica wraz ze zmianą są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10 000.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

- 1) załącznik nr 1 – Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica- uwarunkowania, sporządzone w formie opisowej i graficznej;
- 2) załącznik nr 2 - jednolity tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica - „Polityka Przestrzenna- Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego-Ustalenia Studium”;
- 3) załącznik nr 3 - jednolity rysunek Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica wraz z zaznaczeniem obszaru objętego zmianą - w skali 1:10 000;
- 4) załącznik nr 4 - uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie dziewiątej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

gminy Olszanica oraz Synteza ustaleń jednolitego projektu Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Olszanica.

Polityka przestrzenna gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica wraz ze „zmianą”, uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe. Jako, że przyjęte w studium rozwiązania umożliwiają zaspokojenie potrzeb społeczeństwa gminy, jak również potrzeb interesu publicznego z zachowaniem równowagi przyrodniczej, ponowne podjęcie uchwały jest jak najbardziej zasadne.

.....

Olszanica – grudzień 2020 r.