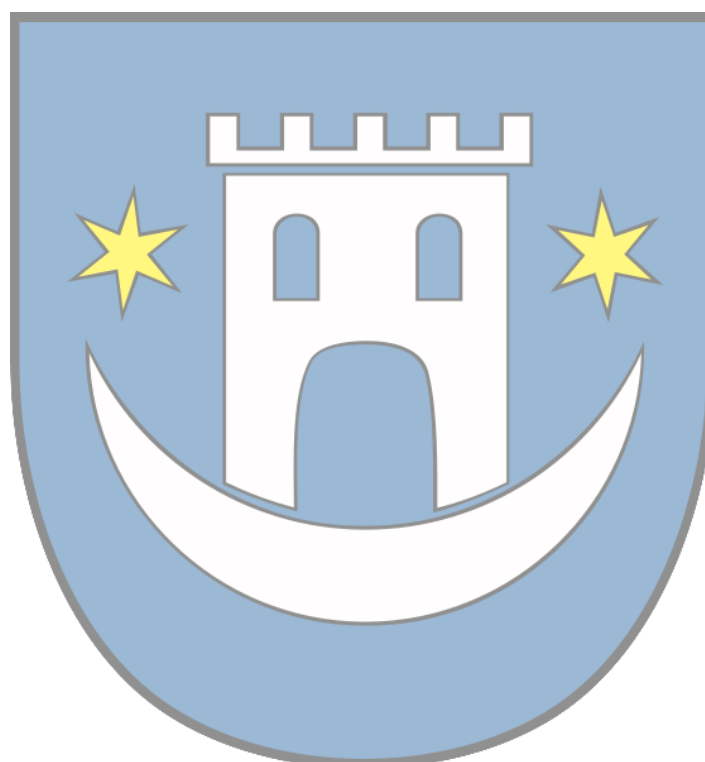


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WOŁCZYN



**CZĘŚĆ C - UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ.
SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.**

Układ treści studium zdeterminowany jest wymaganiami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tak też został on przyjęty. Niniejsza synteza zaś stara się przedstawić zagadnienia ujęte w dokumencie w sposób przekrojowy.

1. Podstawa prawna opracowania.

Niniejszy projekt studium sporządzony został na podstawie uchwały z dnia 20 kwietnia 2011 r. Rady Miejskiej w Wołczynie nr VII/43/2011 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołczyn, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej ustawa PZP (tj. Dz.U. 2012 poz. 647 ze zm.). Opracowanie obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy, a zakres zmian wyczerpuje pełną tematykę zawartą w art. 10 ustawy PZP.

2. Cel i zawartość studium.

Cel opracowania studium uwarunkowań określony został w ustawie PZP, gdzie wskazano, iż studium ma za zadanie określenie polityki przestrzennej gminy, a w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Minimalny zakres tematyczny studium oraz jego formę i treść określa ustawa PZP wraz z rozporządzeniami wykonawczymi. Mając na uwadze wymagania formalne dokument niniejszy został podzielony na trzy części:

- a) A – Uwarunkowania rozwoju gminy. Część ta składa się z tekstu i załączników graficznych nr 1 i 2 (w skali 1:15000) analizujących i opisujących istniejący stan/sposób zagospodarowania obszaru gminy, istniejące uwarunkowania środowiskowe (w tym np. obszary chronione, tereny zagrożone powodzią, osuwiskami, złoża surowców mineralnych, itd.), kulturowe, demograficzne, komunikacyjne (linie kolejowe, sieć dróg), planowane zadania publiczne itd.,
- b) B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia Studium. Część ta składa się z tekstu i załącznika graficznego nr 3 (w skali 1:10000), które zawierają przyszłe zasady zagospodarowania przestrzennego i warunki zagospodarowania i użytkowania terenów na obszarze gminy,
- c) C – uzasadnienie przyjętych rozwiązań. Synteza ustaleń studium.

3. Wpływ uwarunkowań rozwoju na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

Podstawę ustaleń studium stanowią uwarunkowania rozwoju gminy zdiagnozowane w zakresie zgodnym z ustawą PZP. Bezpośredni i wiążący wpływ na ustalenia studium miały rozpoznane zagadnienia w zakresie:

- a) obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- c) obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (złoża kopalin, obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte ewidencją gminną zabytków, podlegające

ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, obszary objęte zagrożeniem powodziowym, itd.)

- d) (planowanych) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- e) otrzymanych wniosków i informacji właściwych instytucji i organów, jak również społeczności lokalnej i inwestorów,
- f) ramowych wytycznych przyjętych w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego,
- g) założeń przyjętych w powiatowych i gminnych strategiach, planach i programach,
- h) bieżącego przeznaczenia, użytkowania i zagospodarowania terenów,
- i) ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony gleb o najwyższych klasach bonitacji (I - III),
- j) potrzeb wynikających z aktualnych zmierzeń i kierunków działań organów administracji gminy.

Mając powyższe na uwadze, jak również inne (niewymienione tutaj) czynniki określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy zapewniające możliwości realizacji indywidualnych potrzeb mieszkańców, potrzeb lokalnej wspólnoty, jak również realizację zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym/regionalnym/krajowym. Ustalenia zawarte w studium mają więc za zadanie min. zagwarantowanie i możliwości rozwoju głównych funkcji miasta i poszczególnych sołectw, zapewnienie możliwości rozwoju rolnictwa (jako jednej z głównych gałęzi gospodarki gminy) oraz alternatywnych działalności gospodarczych.

Kierunki zmian struktury przestrzennej podtrzymują i rozwijają więc ustalenia zawarte w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych głównie w zakresie dysponowania terenami przeznaczonymi do zabudowy (mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej). Ze względu na znaczne rezerwy terenów możliwych do zabudowy (a wyznaczonych w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych) starano się ograniczyć zasięg nowych terenów budowlanych. Kierowano się przy tym zasadą ochrony dolin cieków, lasów, gleb najwyższych klas bonitacyjnych oraz niewprowadzaniu zabudowy na tereny o niekorzystnych warunkach środowiskowych. Wyznaczanie nowych terenów budowlanych miało na celu uporządkowanie i wypełnienie bieżącej struktury zabudowy, z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Kierując się polityką państwa w zakresie odnawialnych źródeł energii, w studium zostały wyznaczone również obszary z możliwością lokalizacji elektrowni solarnych i wiatrowych. W trakcie wyznaczania obszarów lokalizacji i ich stref ochronnych kierowano się wytycznymi zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego, opracowaniu ekofizjograficznym, jak również oczekiwaniami mieszkańców, potencjalnych inwestorów i władz gminy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym ustalono na podstawie uwarunkowań związanych z poszczególnymi strefami ochronnymi/oddziaływania ustalonymi na podstawie ustaw/aktów wykonawczych i zarządzeń uprawnionych organów/zarządców infrastruktury.

Wskaźniki dotyczące parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone na podstawie obecnie obowiązujących w tym zakresie wytycznych zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wzięto również pod uwagę charakter zabudowy miasta/sołectw i ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego.

4. Synteza ustaleń studium.

W planowaniu rozwoju przestrzennego gminy Wołczyn nadrzędnym celem było zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczno – gospodarczego miasta i poszczególnych sołectw. Zrównoważony rozwój daje możliwość zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, indywidualnych potrzeb mieszkańców/inwestorów z uwzględnieniem konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych gminy.

Zasadnicze kierunki kształtowania struktury przestrzennej polegać będą na:

- a) zachowaniu i wzmocnieniu funkcji produkcyjno – usługowej miasta Wołczyna,
- b) ewolucyjnym rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej na obszarze gminy,
- c) porządkowaniu i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, z ograniczaniem zajmowania nowych terenów,
- d) poprawie dostępności i obsługi komunikacyjnej miasta i sołectw (obwodnice),
- e) ochronie obszarów, terenów i obiektów przyrodniczo cennych lub o znacznej wartości kulturowej,
- f) ochronie gruntów rolnych (w tym szczególnie najwyższych klas bonitacyjnych) przed zabudową,
- g) wyznaczeniu obszarów z możliwością lokalizacji elektrowni solarnych i wiatrowych wraz z ich strefami ochronnymi.

W związku z powyższym wyznaczone zostały na obszarze gminy obszary funkcjonalne o zróżnicowanym charakterze, dla których określono zasady i warunki ich zagospodarowania, możliwe do skonkretyzowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyróżnione zostały następujące obszary funkcjonalne:

- a) mieszkaniowo – usługowe o przeważającej zabudowie wielorodzinnej (MW),
- a) mieszkaniowo – usługowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej (MN),
- b) koncentracji działalności usługowych (UC),
- c) usług (U),
- d) działalności rzemieślniczej, bazy, składy, magazyny (UR),
- e) sportu i rekreacji (US),
- f) działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej (P),

- g) koncentracji urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej (RPO),
- h) użytków rolnych (R),
- i) pod zalesienie (RL),
- j) zieleni parkowej (ZP),
- k) ogrodów działkowych (ZD),
- l) cmentarzy (ZC),
- m) dolin cieków fizjograficznych i zieleni łąkowej (Zł),
- n) lasów (ZL),
- o) wód powierzchniowych (W),
- p) obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego (KS),
- q) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (IT).

Dla niektórych z tych obszarów ich funkcja została ściśle określona (są monofunkcyjne), pozostałe zaś mają określony katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenu, które można uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalone zostały również ograniczenia w przeznaczaniu terenów pod różne funkcje nie związane z dominującym na danym obszarze charakterem zabudowy i zagospodarowania (i tak np. na terenach P nie ma możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej innej niż związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą).

Wskazane również zostały tereny wyłączone z możliwości zabudowy (mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej) obejmujące obszary funkcjonalne związane z ochroną zasobów środowiska przyrodniczego lub możliwością prowadzenia produkcji rolnej i leśnej. Tereny te obejmują również obszary przeznaczone pod realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Określone w dokumencie wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów wyznaczają maksymalne bądź minimalne wartości, które należy przyjąć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry te zostały odniesione do powierzchni działki i określają: maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej. Wskaźniki te mogą zostać zmodyfikowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ale wymagane jest zachowanie wartości maksymalnych lub minimalnych ustalonych w studium.

Nie wyznaczono w studium obszarów z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnego scalenia i podziału nieruchomości, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, pomników zagłady i ich stref ochronnych, terenów zamkniętych, obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Nie wyznaczono również obszarów wymagających rehabilitacji lub rekultywacji.

Zostały wskazane w studium tereny, których zagospodarowanie/zabudowa wymaga uprzedniego

uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych/leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wskazano również w dokumencie tereny zalewowe z uwagą, iż w planach miejscowych należy przewidzieć/przyjąć rozwiązania, które będą ograniczały zagrożenie powodziowe, do zakazu zabudowy włącznie. Przyjęto również zasadę tworzenia wzdłuż cieków i zbiorników wodnych zasadę chroniącą ich obudowę biologiczną (zakaz lokalizacji zabudowy 5 m od krawędzi cieku lub zbiornika wodnego, zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od jego krawędzi).

Określone w studium zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (w związku z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) obejmujące strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty i założenia wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, ewidencji zabytków województwa opolskiego, jak również obiekty i założenia postulowane do ochrony w zapisach planów miejscowych, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Wprowadzono również ochronę (wraz z zasadami) zasobów wód podziemnych i powierzchniowych, powietrza atmosferycznego oraz ochronę przed hałasem i promieniowaniem niejonizującym. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody wyznaczono/utrzymano na obszarze gminy formy ochrony przyrody ożywionej w postaci:

- a) rezerwatu przyrody (Krzywiczyny, Komorzno),
- b) parku krajobrazowego (Stobrawski Park Krajobrazowy),
- c) obszaru chronionego krajobrazu (Lasy Stobrawsko – Turawskie),
- d) obszaru NATURA 2000 (Teklusia i Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą),
- e) użytku ekologicznego (Rozalia),
- f) 11 pomników przyrody.

Wskazano również postulowane do ochrony obszary/obiekty o cennych wartościach przyrodniczych w formie:

- a) rezerwatu przyrody (Krystyna),
- b) obszaru chronionego krajobrazu (Dolina Wołczyńskiego Strumienia, Dolina Pratwy),
- c) zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (Dolina Wołczyńskiego Strumienia, Nad Pratwą, Dolina Czarnej Wody, Wydmy nad Stobrawą, Wołczyńska Dolina Stobrawy),
- d) użytku ekologicznego (Stawy Miechowskie, Międzybrodzie, Kruszczyk, Bagienny Bór, Żabiniec).

Podstawowym kierunkiem rozwoju systemów komunikacji będzie budowa obwodnicy miasta Wołczyna i sołectwa Ligota Wołczyńska oraz obejścia sołectw Brzezinki, Skąłagi i Krzywiczyny. Określone również zostały zasady włączeń nowoprojektowanych skrzyżowań do drogi krajowej nr 42, przewidziano również możliwość rozwoju i rozbudowy sieci dróg rowerowych na obszarze gminy. Utrzymano bieżący przebieg sieci kolejowej, przewidziano modernizację istniejącej linii kolejowej do parametrów technicznych umożliwiających uzyskanie prędkości podróźnej nie mniejszej niż 120 km/h.

Nie przewiduje się zasadniczych zmian w zakresie źródeł i kierunków zaopatrzenia gminy

w poszczególne media (woda, prąd, gaz, kanalizacja). Planuje się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, budowę sieci gazowej wysokiego ciśnienia relacji Odolanów – Tworóg (DN 700 8,4 MPa), przebudowę linii wysokiego napięcia (400 kV) relacji Dobrzeń – Trębaczew na linię dwutorową, jak również modernizację odcinka istniejącej linii 110 kV relacji Namysłów – Kluczbork na linię dwutorową. Wzdłuż istniejących sieci infrastruktury technicznej zostały wyznaczone strefy oddziaływania sieci (ochronne i techniczne) wraz z zasadami zagospodarowania terenu w ich obszarze. W związku z możliwością lokalizacji na obszarze gminy elektrowni wiatrowych zostały również określone minimalne odległości krańców łopat turbin od osi linii elektroenergetycznych.

Jako tematy problemowe wskazane zostały zagadnienia związane z obszarami wyłączonymi z możliwości zabudowy, jak również wyznaczonymi w studium minimalnymi powierzchniami nowo wydzielanych działek budowlanych i zakazem podziału nieruchomości pozostających w rolniczym użytkowaniu. Osobną kwestią pozostaje możliwość lokalizacji na obszarze gminy elektrowni wiatrowych, która to sprawa budzi kontrowersje i jest przedmiotem ożywionych dyskusji w zakresie dopuszczalnego ich rozmieszczenia i strefy oddziaływania.