

WÓJT GMINY OSIEK

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OSIEK**

**- UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ
USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM –**



ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY OSIEK
Z DNIA.....

2019 r.

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE SPORZĄDZENIA STUDIUM.....	3
2.	ROLA STUDIUM	3
3.	GŁÓWNE ELEMENTY NINIEJSZEGO STUDIUM.....	3
4.	PODZIAŁ NA STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	4
5.	OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW	4
6.	OCHRONA PRZYRODY	5
7.	OCHRONA ZABYTKÓW	5
8.	ROZWÓJ KOMUNIKACJI	6
9.	ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	6
10.	STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	6

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE SPORZĄDZENIA STUDIUM

Niniejsza zmiana Studium (dalej: Studium) została opracowana zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a prace nad nim zostały rozpoczęte na podstawie uchwały Nr IV/13/2015 Rada Gminy Osiek z dnia 10 lutego 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiek.

2. ROLA STUDIUM

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego, a ustalenia w nim zawarte są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium ma również za zadanie uporządkowanie zasobu informacji przestrzennych w gminie o uwarunkowaniach rozwoju i przyszłych planach inwestycyjnych. Studium określa optymalne kierunki rozwoju całej gminy mając na uwadze min. dotychczasowe zagospodarowanie, możliwości inwestycyjne oraz oczekiwania społeczne w związku ze złożonymi wnioskami.

3. GŁÓWNE ELEMENTY NINIEJSZEGO STUDIUM

Zasadniczym powodem zmiany studium jest znaczne już zdezaktualizowanie treści w nim zawartych, a także potrzeb wynikających ze złożonych wniosków, analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W przedmiotowym studium nie uległy zmianie zasadnicze kierunki polityki przestrzennej gminy. Zasięg terenów przeznaczonych na poszczególne funkcje, został w miarę możliwości dostosowany do złożonych wniosków przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Wnioski te składane były nie tylko w trakcie procedury planistycznej, ale także w latach ją poprzedzających. Dotyczyły one przede wszystkim przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, realizację funkcji związanych z rozwojem turystyki, a także realizacji funkcji produkcyjnej.

Kompleksowej zmiany wymagał za to sposób zapisu tekstowego i graficznego „Studium”. Od czasu przyjęcia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uległy zmianie wszystkie najważniejsze akty prawne mające wpływ na zakres i sposób zapisu tego dokumentu. Tym samym z racji uczynienia dokumentu Studium dokonano kompleksowego sporządzenia nowego dokumentu.

Zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” (załącznik nr 1), przeprowadzono analizę dotychczasowego zagospodarowania, stanu ładu przestrzennego, środowiska

przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań społeczno-gospodarczych.

Informacje i dane przedstawione w Studium pozyskano z urzędu gminy, oficjalnej strony internetowej gminy, z internetowego serwisu Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz z licznych opracowań branżowych niezbędnych do sporządzenia niniejszego dokumentu.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru gminy, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczne – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogów ładu przestrzennego, z uwzględnieniem polityki przestrzennej zawartej w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 roku oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego.

W niniejszym studium gminę podzielono na obszary funkcjonalne.

4. PODZIAŁ NA STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

W wyniku analizy uwarunkowań wyodrębniono następujące obszary funkcjonalne:

- tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy wsi, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z usługami oraz zabudowy zagrodowej;
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej;
- tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej;
- tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy letniskowej;
- tereny rozwoju zabudowy letniskowej;
- tereny kontynuacji i uzupełnień usług kultury, hotelowych i turystyki i sportu;
- tereny rozwoju usług kultury, hotelowych, turystyki i sportu;
- tereny lasów i dolesień;
- tereny cmentarzy;
- tereny wód powierzchniowych;
- tereny rolnicze.

5. OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

Wskazano następujące ograniczenia i zakazy w lokalizacji zabudowy:

- przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględniać istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną nadziemną i podziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- wskazuje się ograniczenia dla terenów dolin rzecznych, strumieni, jezior i korytarzy ekologicznych położonych w obszarach chronionego krajobrazu i parkach krajobrazowych – możliwość zabudowy w odległości nie mniejszej niż 100 m od jezior, cieków wodnych itp.;
- obowiązują zakazy i ograniczenia zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi;
- z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe obowiązuje linia zabudowy od ściany lasu wynikająca z przepisów odrębnych;
- w obszarze chronionego krajobrazu i rezerwacie przyrody w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych zabronione jest lokalizowanie obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej lub rybackiej) – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto na terenie gminy Osiek do obszarów wyłączonych z zabudowy zaliczono:

- lasy, z wyłączeniem urządzeń służących gospodarce leśnej i pasów infrastruktury technicznej;
- tereny wód powierzchniowych;
- tereny cmentarzy – obejmują zarówno cmentarze czynne i nieczynne.

6. OCHRONA PRZYRODY

W studium uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody takie jak:

- Rezerwat Zdrójno,
- Rezerwat Krzywe Koło w Pętli Wdy,
- Rezerwat Czapli Wierch,
- Rezerwat Jezioro Udzierz wraz z otuliną,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich,
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB220009,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Sandr Wdy PLH040017,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Krzewiny PLH040022.

7. OCHRONA ZABYTKÓW

Na terenie gminy Osiek znajdują się obiekty, objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków. Na terenie miejscowości Osiek wyznaczono zespół ruralistyczny wsi, który decyzją z dnia 2 lutego 1985 r. (nr rej. 1085) został wpisany do rejestru zabytków. Ponadto

w granicach ww. obszaru wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej (A, B, E1, E2, K, W). W studium zawarto szczegółowy wykaz nieruchomości zabytków archeologicznych.

8. ROZWÓJ KOMUNIKACJI

Zachowano istniejący układ drogowy, do którego należą droga wojewódzka, drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne. Nadrzędny układ drogowy stanowić będzie droga wojewódzka. Do podstawowego układu zaliczono drogi powiatowe oraz drogi gminne. Dróg wewnętrznych nie zakwalifikowano do żadnej grupy, gdyż nie są drogami publicznymi.

9. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wskazano przede wszystkim konieczność rozwoju gospodarki wodno-ściekowej.

10. STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równoległe z opracowaniem niniejszej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w ramach, której sporządzona jest dla potrzeb niniejszego studium prognoza oddziaływania na środowisko.