PRO ARTE

PRO ARTE SPÓŁDZIELNIA ARCHITEKTÓW

biuro 02-541 Warszawa, ul. Narbutta 42 lok 10 tel/fax 0 22 848 00 21
pracownia 15 00-378 Warszawa, ul. Jaracza 6 m. 5 tel/fax 0 22 622 02 16

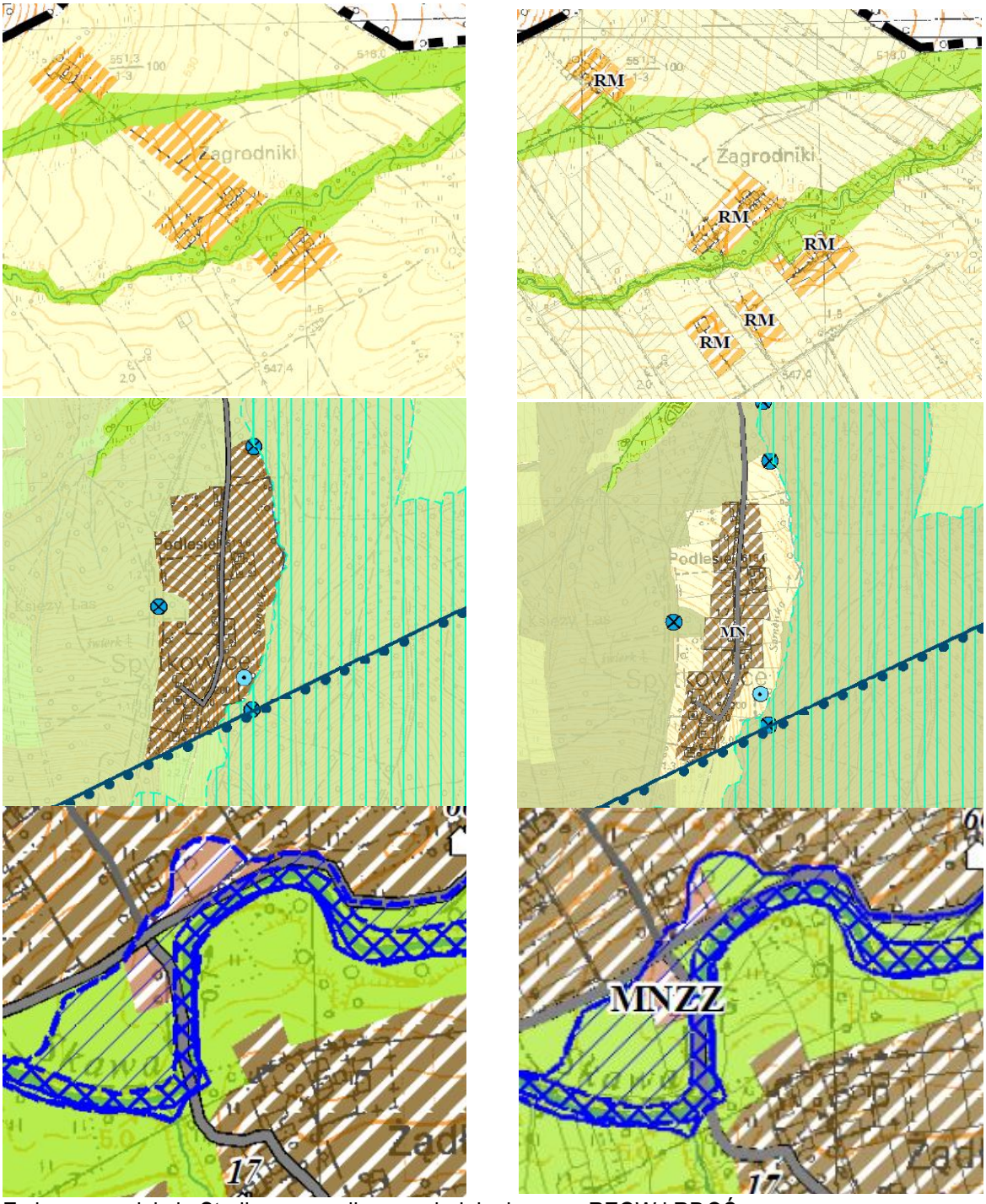
Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice

prognoza oddziaływania na środowisko - aneks

autorzy
Dorota Gadomska
Paweł Decewicz
Karolina Ciulkin

Warszawa, wrzesień 2011

W ramach procedury uzgodnień do projektu Studium zostały zgłoszone uwagi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Uwagi RZGW dotyczyły strefy zabudowy terenów niezabudowanych położonych na obszarze zagrożenia powodziowego. Uwagi RDOŚ dotyczyły ograniczenia powierzchni terenów zabudowy zagrodowej położonych w północnej części gminy oraz braku zgody na powiększenie terenów zabudowy w enklawie leśnej w południowej części gminy. Uwzględnienie uwag spowodowało nieznaczne zmniejszenie powierzchni przeznaczonej pod zabudowę oraz powiększenie powierzchni strefy przyrodniczej Spytkowic.



Zmiany w projekcie Studium w wyniku uwzględnienia uwag RZGW i RDOŚ

W wyniku wprowadzenia uwag do projektu Studium nastąpiły zmiany w rozdziale 3 INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU ZMIANY STUDIUM (strony 12 –17) Poniżej nowa treść Rozdziału.

3. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

3.1 Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy – porównanie

Niniejsze opracowanie analizuje i ocenia wpływ zmian Studium w przypadku ich realizacji. Płaszczyzną odniesienia jest obowiązujące Studium. W tabeli przedstawiony został bilans stref funkcjonalnych, dróg i infrastruktury dla aktualnego dokumentu oraz dla projektu zmiany.

Tabela 3 Charakterystyka zmiany Studium - bilans powierzchniowy i długości sieci infrastruktury

Lp.		Obowiązujące Studium		Projekt Studium[1]	
	Strefy funkcjonalne	powierzchnia [ha]	udział [%]	powierzchnia [ha]	udział [%]
1	tereny mieszkaniowe	654,47	20,33%	*(707,64)* **700,10**	*(21,98)* **21,75%**
2	tereny zagrodowe	0	0,00%	*(5,81)* **4,87**	*(0,18)* **0,15%**
3	tereny usług i administracji	48,88	1,52%	45,85	1,42%
4	tereny przemysłowe	43,55	1,35%	34,12	1,06%
5	tereny rekreacyjne (tereny dla narciarstwa)	36,13	1,12%	46,16	1,43%
6	lasy i grunty leśne	1383,57	42,98%	*(1 991,95)* **1 999,61**	*(61,88)* **62,12%**
7	tereny rolne	696,11	21,63%		
8	tereny zieleni	356,29	11,07%	*(302,80)* **303,62**	(9,41**) 9,43%**
9	tereny techniczne	0	0,00%	84,67	2,63%
RAZEM		**3219**	**100%**	**3219**	**100%**
	Klasy dróg	długość [km]	udział [%]	długość [km]	udział [%]
10	E	8,2	20,40%	0	0,00%
11	GP	0	0,00%	8,2	15,86%
12	GP/Z	7,4	18,41%	7,4	14,31%
13	Z	4,5	11,19%	4,5	8,70%
14	L	20,1	50,00%	14,9	28,82%
15	D	0	0,00%	16,7	32,30%
RAZEM		**40,2**		**51,7**	
	Infrastruktura	długość [km]	udział [%]	długość [km]	udział [%]
16	wodociągi	35		55	
17	kanalizacja	32		70	
RAZEM		**67**		**125**	

Źródło: opracowanie własne; arkusz kalkulacyjny ArcGIS

Konsekwentnie niezbędne było też zaktualizowanie Tabeli 4 – Projektowana struktura przeznaczenia oraz zmiany w porównaniu do obowiązującego planu.

[1] Italikami opisane są wartości z pierwotnej wersji projektu studium przed uwzględnieniem uwag RZGW i RDOŚ

Tabela 4 Projektowana struktura przeznaczenia oraz zmiany w porównaniu do obowiązującego planu

Lp.		Obowiązujące Studium	Projekt Studium	różnica
	Strefy funkcjonalne	powierzchnia [ha]	powierzchnia [ha]	powierzchnia [ha]
1	tereny mieszkaniowe	654,47	**700,10**	**45,63**
2	tereny zagrodowe	0	**4,87**	**4,87**
3	tereny usług i administracji	48,88	45,85	-3,03
4	tereny przemysłowe	43,55	34,12	-9,43
5	tereny rekreacyjne	36,13	46,16	10,03
6	lasy i grunty leśne	2079,68	**1 999,61**	**-80,07**
7	tereny rolne			
8	tereny zieleni	356,29	**303,62**	**-52,67**
9	tereny komunikacji i infrastruktury technicznej	0	84,67	84,67
RAZEM		**3219**	**3219**	0,00
	Klasy dróg	długość [km]	długość [km]	długość [km]
10	E - ekspresowa	8,2	0	
11	GP - główna ruchu przysp.	0	8,2	0
12	GP/Z - główne	7,4	7,4	0
13	Z - zbiorcze	4,5	4,5	0
14	L - lokalne	20,1	14,9	-5,2
15	D - dojazdowe	0	16,7	16,7
RAZEM		**40,2**	**51,7**	11,5
	Infrastruktura	długość [km]	długość [km]	długość [km]
16	wodociągi	35	55	20
17	kanalizacja	32	70	38
RAZEM		**67**	**125**	58

Źródło: opracowanie własne; arkusz kalkulacyjny ArcGIS

Tabela 5 Bilans zmiany przeznaczenia terenów.

l.p	zmiana przeznaczenia	(ha)	
1	tereny, które ubyły ze strefy terenów przyrodniczych na rzecz strefy zainwestowania	168,95	5,25%
2	tereny, które ubyły ze strefy terenów zainwestowania na rzecz strefy przyrodniczej	50,53	1,57%
3	tereny, które zmieniły przeznaczenie w ramach strefy zainwestowania	39,7	1,23%
4	**razem**	**259,18**	**8,05%**
	powierzchnia gminy	3219	100,0%
	rezerwa pod obejście drogowe	84,16	2,6%

Zmiany w przeznaczeniu terenów (w porównaniu do obowiązującego Studium) dotyczą łącznie 259 ha co stanowi 8% całego obszaru wsi. Powierzchnia strefy zainwestowania zwiększy się o 118 ha z czego. 84 ha to obszar rezerwy pod obejście drogowe drogi krajowej, który w obowiązującym Studium nie był bilansowany w strefie zainwestowania. Około 40 ha zmieni przeznaczenie w ramach wcześniej zadekretowanych terenów zabudowy.
Szczegółowy wykaz terenów, które będą mogły zmienić przeznaczenie po aktualizacji planów miejscowych zamieszczony jest na końcu opracowania.

Tak więc faktyczne zwiększenie powierzchni strefy zainwestowania wyniesie tylko 34 ha czyli 1,06% powierzchni gminy. Większość zmian wynika z dostosowania granic strefy zainwestowania do granic własnościowych. 4,87 ha to obszar przeznaczony pod zabudowę zagrodową, która może być bilansowana w strefie przyrodniczej gminy.
Niewielkiej modyfikacji ulegnie zasięg strefy centrum usługowo-administracyjnego. Zmniejszeniu ulegnie dzielnica przemysłowa (o ok. 11 ha) na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie pozostałe powiększenia także dotyczą strefy osadnictwa – w sumie wzrost powierzchni pod tereny mieszkalnictwa o niespełna 46 ha.

Przy założeniu, iż ok. 20% tego obszaru zajmie niezbędna komunikacja, na pozostałych terenach stworzona będzie możliwość wybudowania dodatkowo od 148 do 461 domów, w zależności do tego czy będą to domy na działkach 2,5 tys m^2 czy 800 m^2. Obecnie gmina składa się z około 1000 gospodarstw a więc zmiana Studium stwarza możliwości wzrostu liczby gospodarstw od 15% do 46%. Analizując dotychczasowe trendy rozwojowe gdzie średnio przyrost ilości gospodarstw wynosi 11/rok, można przyjąć że przed 2025 rokiem na rezerwy te nie zostaną wykorzystane (szczególnie w kontekście konsumpcji już istniejących nadwyżek.)

Z powyższej oceny wynika, że zakres zmian obowiązującego Studium jest niewielki obszarowo w stosunku do ustaleń dotychczasowego Studium, ale w kontekście stanu istniejącego ich waga rośnie.
Na koniec można jeszcze stwierdzić, że przy założeniu, że jedno stanowisko pracy wymaga ok. 100m^2 powierzchni użytkowej w przypadku usług komercyjnych oraz 200 m^2 w przypadku produkcji, to rezerwowane pod usługi i produkcję tereny są w stanie docelowo wygenerować nawet 7 tys miejsc pracy.

Ponadto w podrozdziale **3.2 Ustalenia projektu zmiany Studium w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego** w wyniku uwzględnienia opini GKUA zmianiłu treść dwa akapity na stronie 18. Zmiany są podkreślone.

ochrona rzeźby terenu - *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych <u>z budową obejścia drogowego</u>, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*

ochrona stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego:

- *ograniczanie emisji ze źródeł komunikacyjnych <u>na obszarze zainwestowania mieszkaniowego</u> poprzez:*
  - *budowę połączenia obwodowego w ciągu drogi krajowej i usprawnienia w układzie drogowym,*
  - *tworzenia stref z zakazem ruchu samochodów ciężarowych,*
  - *rozwój systemu ścieżek rowerowych,*
  - *ochronę i wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasów zieleni izolacyjnej,*
  - *modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu;*
- *ograniczanie emisji powierzchniowej i niskiej emisji rozproszonej komunalno-bytowej przez obowiązek stosowania niskoemisyjnych paliw i technologii.*
- *Ograniczanie stosowania indywidualnych źródeł energii cieplnej na paliwa stałe (węgiel, koks);*

- *dostosowanie indywidualnych źródeł energii do wymagań ochrony środowiska, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (OZE) jako czynników wspomagających podstawowe nośniki energetyczne; wykorzystywanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym wodnej i biomasy (zwłaszcza drzewnej w kotłowniach lokalnych);*
- *sukcesywna rozbudowa systemu gazownictwa.*

Zmianie konsekwentnie ulega także podrozdział 3.2.1.

3.2.1. Proporcje pomiędzy terenem biologicznie aktywnym i pozostałymi sposobami zagospodarowania terenu

Zmiana Studium nie wpłynie istotnie na biologiczną aktywność obszaru w porównaniu ze wskaźnikami określonymi w obowiązującym planie. Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kompensuje zwiększenie powierzchni terenów pod obudowę biologiczną dolin cieków wodnych.

Analizując uwarunkowania przyrodnicze trudno wskazać obszary, których nadana przez zmianę Studium funkcja jest sprzeczna z wymaganiami środowiska, aczkolwiek pewne obszary zagrożone powodzią, Studium dekretuje (głównie ze względu na stan istniejący) jako tereny mieszkaniowe.

W sferze wymagań środowiska przyrodniczego, prawidłowe są regulacje dotyczące zwiększenia lesistości terenu w strefie wododziałowej (grzbiety i wyższe partie gór) oraz położenia gruntów rolnych.

Tabela 1 Proporcje terenów biologicznie aktywnych i pozostałymi sposobami zagospodarowania

Lp.		obowiązujące Studium		projekt zmiany Studium	
	Strefy funkcjonalne	powierzchnia [ha]	udział [%]	powierzchnia [ha]	udział [%]
1	tereny mieszkaniowe	654,47	20,33%	700,10	21,75%
2	tereny usług i administracji	48,88	1,52%	45,85	1,42%
3	tereny przemysłowe	43,55	1,35%	34,12	1,06%
4	tereny komunikacji i infrastruktury technicznej	0	0,00%	84,67	2,63%
	razem	**742,66**	**23,2**	**864,74**	**26,86%**
5	tereny rekreacyjne (ter. narciarskie)	36,13	1,12%	46,16	1,43%
6	lasy i grunty leśne	1383,57	42,98%	1 999,61	62,12%
7	tereny rolne	696,11	21,63%		
8	tereny zieleni	356,29	11,07%	303,62	9,43%
9	tereny zagrodowe	0	0,00%	4,87	0,15%
	razem	**2476,34**	**76,8**	**2354,26**	**73,14%**
RAZEM		**3219**	**100%**	**3219**	**100%**

Źródło: opracowanie własne; arkusz kalkulacyjny ArcGIS

W dotychczas obowiązującym studium proporcje pomiędzy strefą zainwestowania a strefą przyrodniczą wynoszą 23,2% do 76,8%, przy czym nie uwzględniona jest w bilansie terenów zainwestowania rezerwa pod obejście drogowe.

Zmiana Studium zmieni te proporcje na 26,86% do 73,14%, czyli spadek terenów biologicznie aktywnych o 3,66% z czego ok 2,5% to rezerwa pod obwodnicę, a więc planowane ograniczenie strefy biologicznie aktywnej wyniesie niespełna 1,16%.

Należy nadmienić, że zmiana Studium przewiduje mniejszy niż dotychczas minimalny wskaźnik terenu biologicznie aktywnego dla działki budowlanej z 60% na 50%.

Tabela 2 Prognozowane wskaźniki charakteryzujące Spytkowice w przypadku zrealizowania ustaleń Studium ze zmianą

l.p	wskaźniki	wsk jedn.	istniejący	rezerwy w aktualnym studium [2]	zmiana		prognoza	
					min	max	min	max
5	ilość gospodarstw domowych		938	3 500	+ 148	+460	2310	4 630
6	liczba mieszkańców		4134	14 000	+ 590	+1800	7 950	15 800
7	liczba samochodów (na 1000)	351	1450	5090	+ 52	+160	2808	5 250
8	zużycie wody (m^3/dobę)	0,150	?	?	+89	+275	1190	2 370
9	ścieki komunalne (m^3/dobę)	0,130	400	995[3]	+77	+240	1033	2 054

STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

W ramach niniejszego opracowania poddano analizom projekt zmiany **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice** pod kątem jego możliwego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi.

Powierzchnia opracowania to 32 km^2 (3219 ha), a zamieszkuje ją 4134 osób. Strukturę administracyjną tworzy jedno sołectwo, a dokładniej jedna wieś złożona z ok. tysiąca gospodarstw domowych.

Gmina położona jest po obu stronach drogi Nr 7 (Kraków – Chyżne) o znaczeniu międzynarodowym. Układ osadniczy wsi stanowią dwa równoległe pasma zabudowy położone po obydwu stronach rzeki Skawy. Pierwsze z pasm rozwija się wzdłuż osi, drogi krajowej Nr 7. Ma wykształcony obszar centrum z usługami i obiektami użyteczności publicznej. Drugie pasmo rozwija się równoleżnikowo po północnej stronie rzeki Skawy, a także wzdłuż dróg biegnących w kierunku Jordanowa i wsi Skawa Gmina Raba Wyżna

Spytkowice to gmina rolnicza; 59 % obszaru to grunty rolne, których 1/3 stanowią łąki. Lesistość to ok. 33,3%. Wieś położona jest na północnych i zachodnich stokach Pasma Podhalańskiego w Beskidzie Wysokim. Gmina należy do powiatu nowotarskiego i stanowi 2,2% jego powierzchni. Najwyższym wzniesieniem w gminie jest Leszczak (864 m n.p.m.), natomiast najniżej położone są tereny w dolinie rzeki Skawy (481 m n.p.m.). Około 40% powierzchni gminy Spytkowice leży w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przyrodnicze powiązania zewnętrzne środowiska gminy kształtuje sieć rzeczna, z dominującą rolą doliny Skawy jako korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, łączącym obszary przyrodnicze gminy z Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Skawy oraz dalej z doliną Wisły. Najbliżej położonym, ale nie graniczącym z obszarem opracowania jest obszar PLH120002 Czarna Orawa Listę form ochrony przyrody uzupełnia grupa drzew przy zabytkowym obiekcie – pomnik przyrody.

Początki wsi datowane są na XVI w. Wieś była wsią graniczną pomiędzy Galicją i Węgrami . Na terenie gminy 66 obiektów ujętych jest w gminnej ewidencji zabytków w tym 7 wpisanych do rejestru zabytków.

Pozostałe obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych to: ujęcia wody i ich strefy ochronne, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, grunty rolne I-III klasy, lasy ochronne (głównie wodochronne), tereny osuwisk i tereny zagrożone ruchami masowymi.

Ludność Spytkowic utrzymuje się z rolnictwa lub prowadzi działalność gospodarczą, głównie usługi w tym usługi związane z przetwórstwem rolnym i hodowlą oraz turystyką.

Wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania ilość terenów budowlanych zapewnia duże rezerwy terenowe, znacznie przekraczające faktyczne potrzeby wynikające z naturalnego rozwoju demograficznego. Sprzyja to rozpraszaniu zabudowy. Na obszarze opracowania nie przekraczane są dopuszczalne poziomy substancji, przewidziane dla powietrza, wody i gleby. W granicach opracowania nie występują istotne problemy funkcjonowania środowiska.

[2] uśrednione

[3] docelowa wielkość istniejącej oczyszczalni

Zmiana Studium polega na dopuszczeniu zabudowy w strefie peryferyjnej (brzeżnej) układu osadniczego określonego w mpzp, tam gdzie złożyli o to wniosek właściciele gruntów, o ile nie było to sprzeczne z warunkami budowlanymi terenu, oraz nie koliduje z ochroną obiektów i obszarów ustanowioną przepisami odrębnymi. Zmiana Studium spowoduje zwiększenie i tak już dużych rezerw terenowych pod rozwój wsi.

W wyniku realizacji zmiany Studium, dojdzie do wzrostu powierzchni terenów zabudowanych – strefy zainwestowania – o 118 ha. Ze strefy zainwestowania w tereny otwarte – strefę przyrodniczą gminy ulegnie przekształceniu ponad 50 ha oraz w ramach strefy zainwestowania dojdzie do zmiany przeznaczenia blisko 40 ha.

Jeżeli w przyszłości w nowo sporządzanych mpzp zastosowane zostaną maksymalne z punktu widzenia intensywności zabudowy współczynniki zagospodarowania terenu a nowotworzone działki budowlane będą miały powierzchnię z przedziału 800 – 1000 m^2 to docelowo na terenie wsi może zamieszkać około 15,5 tys ludzi. Zapotrzebowanie na wodę wyniesie wówczas ok. 2,37 tys m^3/dobę a wytwarzanie ścieków 2,05 tys m^3/dobę. Proporcjonalnie do wzrostu ilości gospodarstw domowych wzrośnie ilość wytwarzanych odpadów. Nastąpi wzrost emisji z indywidualnych urządzeń grzewczych. w proporcji do nowej zabudowy oraz emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych. Jeżeli doszło by do realizacji od dawna planowanego obejścia drogowego, znacznemu ograniczeniu ulegnie uciążliwość ruchu tranzytowego samochodów ciężarowych.

Dekretowany Studium rozwój strefy osadnictwa jest więc przeszacowany w stosunku do aktualnie rozpoznanych potrzeb. Stwarza to warunki do rozpraszania zabudowy. Rozpraszanie zabudowy podraża koszty realizacji i eksploatacji infrastruktury. Zwiększa długość przewozów oraz przyczynia się do rozdrabniania rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Z dużym prawdopodobieństwem nie będzie to miało pozytywnego wpływu na walory krajobrazowe terenu. Proces ten można ograniczyć na etapie uchwalania planów miejscowych, gdzie w dostosowaniu od lokalnych uwarunkowań i potrzeb, odpowiednio zostaną dobrane wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty zabudowy.

Jakkolwiek do istniejących rezerw terenowych projekt dokumentu dodaje nowe (118 ha, co stanowi 3,66% powierzchni gminy), to jest mało prawdopodobne aby w ciągu najbliższych 10 –15 lat doszło do wykorzystania tych rezerw. Przy uwzględnieniu najwyższych współczynników intensywności – ilość gospodarstw domowych może docelowo maksymalnie dojść do 4,5 tys gospodarstw domowych. Bardziej prawdopodobne jest jednak, co najwyżej podwojenie się liczby mieszkańców do 2025 r i to przy założeniu, że nastąpi gwałtowny napływ ludności z zewnątrz. Wraz z rozwojem funkcji turystycznej nastąpić mogą istotne sezonowe wahania liczby użytkowników infrastruktury (drogi, wodociągi, kanalizacja, ciepło). Osiągnięcie docelowego zagospodarowania dla którego, zmiana Studium tworzy warunki realizacji, wymagałoby istotnych nakładów finansowych. Istniejące walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakkolwiek niezaprzeczalne to jednak relatywnie nie mogą być źródłem błyskawicznego rozwoju przemysłu turystycznego na omawianym obszarze.

W projekcie zmiany Studium zostały uwzględnione obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony środowiska i przyrody, a także uwarunkowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym.

Realizacja zmiany Studium, bądź jej brak nie wpłynie na środowisko – głównie ze względu na niewielką skalę zmiany, oraz brak możliwości realizacji inwestycji, które mogą znacząco wpłynąć na środowisko, w tym krajobraz i zdrowie ludzi.

Realizacja zmiany Studium nie będzie miała negatywnych skutków dla terenów sąsiednich. Ewentualne negatywne skutki rozwoju strefy zainwestowania mają wyłącznie charakter lokalny lub oddziaływają na bezpośrednie sąsiedztwo terenu o danym przeznaczeniu, nie zagrażają natomiast funkcjonowaniu systemu przyrodniczego gminy czy regionalnych i lokalnych struktur przyrodniczych, takich jak obszary Natura 2000 czy położone w odległości 15 – 30 km parki narodowe.

Realizacja zmiany Studium zarówno w perspektywie krótko jak i długookresowej nie będzie miała negatywnych skutków dla terenów sąsiednich.

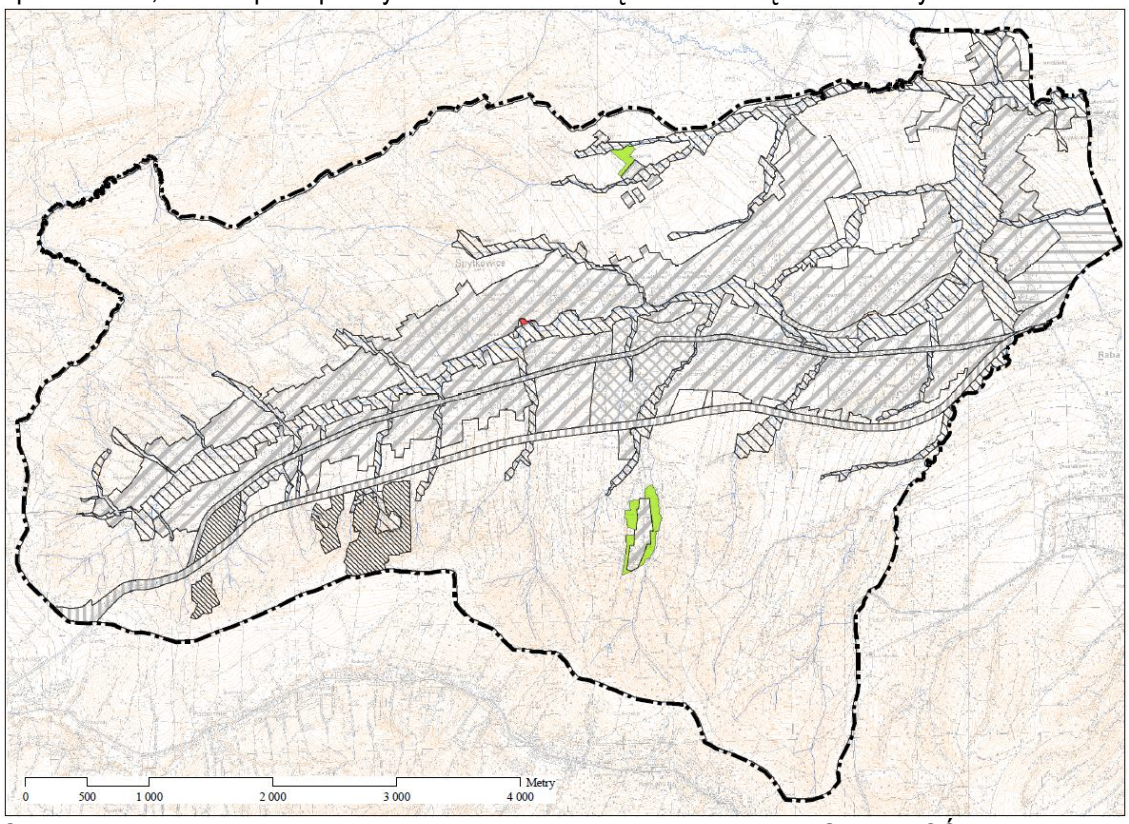
Przy spełnieniu zakazów nakazów i ograniczeń określonych w projekcie dokumentu i w przepisach odrębnych, zmiana Studium nie budzi obaw o spowodowanie istotnych zmian

w środowisku przyrodniczym, krajobrazie czy zdrowiu ludzi, w trakcie jego realizacji. Należy zadbać aby ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego chroniły teren gminy przed wystąpieniem zjawiska rozpraszania zabudowy, którego groźba występuje w przypadku wyznaczenia znacznych rezerw pod rozwój strefy osadniczej. Należy także zadbać o wyprzedzającą realizację infrastruktury w stosunku do zabudowy. Weryfikacji wymaga koncepcja gospodarki odpadami, oparta na założeniu iż odzyskiwanie surowców z odpadów komunalnych i utylizacja odpadów odbywać ma się poza obszarem gminy.

Jako korzystne należy uznać:

- wyłączenie z zabudowy większości obszarów zagrożonych powodzią,
- wyłączenie z zabudowy obszarów osuwisk i zagrożonych masowymi ruchami ziemi;
- ochrona przed zabudową obszarów lasów;
- ochrona przed zabudową obszarów z glebami chronionymi;
- wyznaczenie obszarów pod zalesienia w obrębie wododziałów i na stromych stokach;
- stworzenie warunków do ochrony układu dolin cieków wodnych powiększenie terenów (tam gdzie to było możliwe) pod biologiczna obudowę cieków i ich dolin.
- zmniejszenie obszaru terenów pod przemysł;
- stworzenie warunków do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
- określenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego z zachowanymi zabytkami,
- stworzenie warunków do rozbudowy układu dróg publicznych proporcjonalnie do wzrostu powierzchni terenów przewidzianych pod rozwój strefy zabudowy mieszkaniowej,
- rozwiązania systemowe związane z oczyszczaniem i odprowadzeniem ścieków - działania służce poprawie standardów jakości środowiska i warunków życia mieszkańców.

Podkreślenia wymaga fakt, że w praktyce wszystkie przedsięwzięcia będące wynikiem realizacji zmiany Studium, a nie służące ochronie przyrody będą przekształcać środowisko przyrodnicze. Jednocześnie większość z nich jest służy podniesieniu standardu życia i dochodów mieszkańców obszaru opracowania, a wiele poza pewnymi stratami nieść będzie ze sobą istotne korzyści dla środowiska.



Schemat z odniesieniami przestrzennymi gdzie uwzględniono uwagi RZGW i RDOŚ

ZMIANA PRZEZNACZENIA TERENÓW WYNIKAJACA Z UWAG ORGANÓW

- tereny gdzie strefy zainwestowania zmieniają się w strefy przyrodnicze na wniosek RDOŚ
- tereny gdzie strefy zainwestowania zmieniają się w strefy przyrodnicze na wniosek RZGW

STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY WEDŁUG PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

- strefa usługowo-administracyjna
- strefa mieszkaniowa
- strefa mieszkaniowa zagrożona powodzią
- strefa zagrodowa
- strefa produkcyjna
- strefa techniczna
- strefa rekreacyjna
- strefa przyrodnicza
- strefa przyrodniczo-produkcyjna