

---

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
ORNONTOWICE**

**CZĘŚĆ C – UZASADNIENIE**

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY GMINY ORNONTOWICE Z DNIA \_\_\_\_\_



---

## I. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

1. Podstawę do sporządzenia niniejszego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ornontowice stanowi uchwała Rady Gminy Ornontowice dn. 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ornontowice.

2. Dotychczasowo na terenie gminy Ornontowice obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte przez Radę Gminy Ornontowice uchwałą nr XLIV/334/09 z dnia 30 września 2009 r. wraz ze zmianami jednostkowymi, które dotyczyły dwóch terenów: obszaru przy ul. Orzeskiej (obszar I) oraz obszaru przy ul. Skośnej (obszar II) w zakresie aktualizacji części graficznej oraz tekstowej dokumentu.

3. Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nastąpiły w trakcie obowiązywania ostatniej edycji studium, spowodowały nieaktualność części zapisów dokumentu. W ostatnim 10-leciu, zmieniły się również potrzeby mieszkańców, styl życia oraz zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne. Stały rozwój infrastruktury drogowej zniwelował bariery komunikacyjne, wpływając m.in. na wzrost salda migracji.

4. Gmina Ornontowice sporządziła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ornontowice w latach 2016-2019 oraz oceny aktualności studium i planu miejscowego” przyjętą uchwałą z dnia 21 listopada 2019 r., w której wskazano te fragmenty studium, które przy najbliższej procedurze planistycznej powinny zostać zaktualizowane.

5. Niniejsze studium dokonuje:

- Diagnozy aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań życia na jej obszarze, rozpoznaje problemy związane z jej funkcjonowaniem oraz ustala jej potencjał,
- Formułuje kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej gminy,
- Wyznacza potencjalne tereny inwestycyjne z uwzględnieniem definicji ładu przestrzennego oraz mając na celu zrównoważony rozwój społeczny i gospodarczy gminy,
- Uwzględnia plany mieszkańców i przedsiębiorców zawarte w złożonych wnioskach o zmiany do studium z okresu ostatnich lat.

## II. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

1. W celu określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy wyodrębniono na jej obszarze jednostki strukturalne o symbolach A, B1, B2, B3, B4, C, które zostały wydzielone na podstawie istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem układu komunikacyjnego oraz znaczenia historycznego poszczególnych części. Strefy funkcjonalne wyznaczają główne kierunki polityki przestrzennej gminy Ornontowice.

2. W celu określenia dominującego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów oraz wskaźników przewidywanej zabudowy wyznaczono następujące jednostki funkcjonalne:

MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
MR – obszary rozwoju osadnictwa wiejskiego  
MNU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej  
MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
U – obszary zabudowy usługowej  
PU – obszary zabudowy produkcyjno-usługowej  
RU – obszary aktywności gospodarczej związanej z rolniczą działalnością produkcyjną  
PG – obszary przemysłu wydobywczego  
KD – obszary obsługi komunikacji drogowej  
KK – obszary kolejowe  
ITK – obszary infrastruktury technicznej i komunalnej  
ZP/U – obszary zieleni parkowej z usługami  
ZP – obszary zieleni parkowej  
ZD – obszary ogródków działkowych  
ZC – obszary cmentarzy  
R – obszary rolne  
ZN – obszary dolin rzecznych i zieleni łąkowej  
WS – obszary wód powierzchniowych  
ZL – obszary lasów

Jednostki funkcjonalne wyznaczono na podstawie charakteru istniejącego zagospodarowania i zabudowy, ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

---

3. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ornontowice zostały określone poprzez:

- Określenie dominującego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
- Wyznaczenie podstawowego i kierunkowego układu komunikacyjnego,
- Wyznaczenie rozwoju infrastruktury technicznej,
- Wskazanie obiektów i obszarów cennych przyrodniczo, w tym objętych formami ochrony przyrody,
- Wskazanie obiektów i obszarów stanowiących cenne zasoby dziedzictwa kulturowego.

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego. Jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy, wójt przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy jest uchwalany po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.