

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno

Podstawą opracowania nowej polityki przestrzennej gminy jest Uchwała Nr V/37/2019 Rady Gminy Świątki z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki. Analiza dotychczas obowiązującego studium oraz długi okres od jego uchwalenia wskazały na konieczność aktualizacji polityki przestrzennej gminy we wszystkich aspektach. Dokonanie zmiany jedynie fragmentów obowiązującego dokumentu wpłynie negatywnie na jego czytelność, a także może być wątpliwe pod względem prawnym. Potwierdziła to analiza aktualności dotychczas obowiązującego dokumentu, która Rada Gminy Świątki przyjęła uchwałą Nr III/55/2019 Rady Gminy Świątki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy stwierdziła jednocześnie, że dokument ten jest nieaktualny w całości (§2 ust. 1 uchwały) oraz potwierdziła zasadność rozpoczęcia procedury zmiany studium zainicjowanej uchwałą Nr V/37/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. (§2 ust. 2 uchwały).

Z tego względu Wójt Gminy Świątki podjął decyzję o opracowaniu zmiany studium. Ze względu jednak na konieczność utrzymania ciągłości polityki przestrzennej gminy, która jest realizowana poprzez obowiązujące do czasu przyjęcia niniejszego projektu studium, zdecydowano się na utrzymanie zasadniczego podziału kierunków, obowiązującego w dotychczasowym dokumencie, przy jednoczesnym zaktualizowaniu ich wraz ze wskazaniem nowych terenów rozwoju zabudowy w ramach wykonanego w trakcie prac bilansu terenów pod zabudowę, a także niezbędnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Gruntownej aktualizacji uległa natomiast część zawierająca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy, która zawierała dotychczas informacje nieaktualizowane od powstania studium. Oprócz przesłanek prawnych główną motywacją dla aktualizacji tej części było przekonanie, że tylko dobrze rozpoznane uwarunkowania mogą być podstawą do prawidłowego wyznaczenia kierunków rozwoju gminy. W ten sposób powstała zaktualizowany i zmieniony projekt dokumentu.

W wyniku przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stwierdzono, że w gminie Świątki występuje niedobór terenów zarówno o funkcji mieszkaniowej, usługowej, jak i produkcyjno-usługowej oraz rekreacyjnej. W związku z powyższym postanowiono o wyznaczeniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Nowy dokument składa się z:

- tekstu Studium zawierającego uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- rysunku uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
- rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium wskazuje następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej

Tereny te stanowią większość wyznaczonych przez studium kierunków zagospodarowania. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące studium ze zidentyfikowanymi terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej rozproszonej oraz dodanymi rezerwami pod nową zabudowę.

Kierunkiem tym oznaczono obszary, na których co prawda obecnie dominuje rozwój zabudowy zagrodowej, jednak wmieszana jest między nimi zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz drobne rzemiosło w sposób uniemożliwiający jej wyodrębnienie jako osobnego kierunku zagospodarowania.

Tereny rekreacji i wypoczynku

Tereny wyznaczono zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną, znajdują się w okolicy Jeziora Sunia oraz między Świątkami a Garzewem.

Tereny rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej

Tereny te nie zostały wyodrębnione w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy, zatem tereny objęte tym kierunkiem dotyczą już zabudowanych działek, zostały również wyznaczone jako nowe tereny w ilości nieprzekraczającej wartości otrzymanych w bilansie terenów. Czynnikiem decydującym o lokalizacji nowych obszarów były bliskość ważniejszej drogi i możliwość wyznaczenia zwartej powierzchni. Koncentrują się one głównie w najbliższym sąsiedztwie Świątek oraz w okolicach dróg wojewódzkich.

Tereny zieleni

Tereny obejmują swoim zasięgiem wszelkiego rodzaju zieleni, w tym grunty leśne, zadrzewienia, zieleni służącą rekreacji i wypoczynkowi (parki, zieleńce itp.), zieleni nadwodną.

Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca

Kierunek ten obejmuje nowowyznaczone tereny pod lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW. W ramach kierunku dopuszcza się również realizację infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania paneli słonecznych, jak również obiekty służące do magazynowania wytworzonej energii, stacje transformatorowe czy główne punkty zasilania.

Tereny rolne

Kierunek ten stanowią tereny rolnicze.

Tereny wód

Kierunek obejmuje istniejące na terenie gminy ciekły wodne, jeziora i niewielkie zbiorniki wodne rozproszone na terenie gminy.

Tereny wydobywania surowców

Kierunek wyznacza tereny wydobywania surowców naturalnych z udokumentowanych złóż, które uzyskały koncesję na wydobycie.

Ponadto przyjęto ogólne zasady zagospodarowania terenów w kontekście utrzymania ładów przestrzennego, zgodnie z którymi zdefiniowane w Studium kierunki zmian w strukturze przestrzennej, określono w formie poszczególnych terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy. Wielofunkcyjność należy w tym przypadku rozumieć jako możliwość wspólnego występowania wielu funkcji na jednym terenie. Szczegółowe regulacje w zakresie przenikania się funkcji stanowione będą na poziomie prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego. Należy również podkreślić, że Studium wyznacza kierunki zagospodarowania, a nie przeznaczenia poszczególnych działek.

Obowiązuje dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych obiektów do charakteru zabudowy zlokalizowanej z najbliższym sąsiedztwie, w szczególności na obszarach występowania obiektów zabytkowych.

Jednocześnie, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne, na wszystkich terenach w granicach opracowania Studium, dopuszczono realizację terenów zieleni (nieurządzonej, urządzonej, izolacyjnej), sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), terenów dróg i parkingów, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.