

załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVI/213/2010
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 14 lipca 2010 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY:
BERNARD GRUCZA

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno to dokument własny gminy, sporządzony przez Wójta Gminy, na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwały Nr X/72/2007 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 19 grudnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno.

Studium... nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych w gminie decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych, a ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju gminy Sulęczyno oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej scharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności naszej gminy.

Obecny projekt studium stanowi zmianę, a właściwie aktualizację (obejmuje obszar całej gminy) dotychczasowego dokumentu studium uchwalonego w 2002r. W okresie ostatnich ośmiu lat obowiązywania studium nastąpiły zasadnicze zmiany prawne uzasadniające podjęcie prac nad projektem zmiany studium, przede wszystkim zmiana ustawy regulującej kwestie zagospodarowania przestrzennego, ale także innych przepisów szczególnych, np. dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody czy prawa wodnego.

Główne kierunki rozwojowe gminy oraz dyspozycje terenowe dla rozwoju nowych funkcji nie zmieniły się, ale wymagały one uściślenia zasięgu przestrzennego terenów rozwojowych oraz uszczegółowienia zapisów ustaleń w dostosowaniu do zmienionych wymogów prawnych. Studium uwzględnia też w dużej mierze złożone wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów składane przez zainteresowane osoby i instytucje.

Opracowane prognozy rozwoju demograficznego wskazują na stagnację wzrost liczby ludności gminy (o ok. 17%) do roku 2025 oraz na znaczny wzrost (o ok 35%) liczby gospodarstw domowych do roku 2025. Istotne jest zatem zabezpieczenie odpowiedniej wielkości terenów budowlanych przeznaczonych pod budownictwo

mieszkańców. Gmina ma charakter turystyczny i promuje się na jej obszarze rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych; preferowanymi formami turystyki i wypoczynku są ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe i inne obiekty o charakterze ogólnodostępnym (pensjonaty, kwatery prywatne, agroturystyka, itp.). Ponadto przygotowuję się również ofertę pod tereny rekreacji indywidualnej. Projekt studium jest odpowiedzią na potrzeby gminy.

Władze samorządowe same rozstrzygają, jak najefektywniej wykorzystają i powiększą trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań w poszczególnych dziedzinach.

2. Skrót ustaleń studium

W pierwszej części studium „Uwarunkowania” przedstawiono uwarunkowania z podziałem na uwarunkowania zewnętrzne sformułowane w studium województwa pomorskiego oraz uwarunkowania wewnętrzne, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie uwarunkowań przestrzennych oraz biorąc pod uwagę wyniki prognozy demograficznej do roku 2025 sformułowano ustalenia studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata.

W toku formułowania ustaleń studium gmina została podzielona na strefy funkcjonalno-przestrzenne, które wyodrębniono na podstawie istniejącego użytkowania, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, predyspozycji naturalnych terenu dla rozwoju nowych funkcji oraz biorąc pod uwagę zamierzenia, plany oraz możliwości przekształceń terenów gminy. Wyodrębniono następujące strefy:

A – wielofunkcyjne ośrodki wiejskie

obejmuje trzy największe wsie gminy: Sulęczyno, Mściszewice, Węsiory, zamieszkałe dotychczas przez większą część mieszkańców gminy i korzystnie położone komunikacyjnie

B – strefa intensywnej rekreacji pobytowej

obejmuje rejony koncentracji obiektów rekreacyjnych; w trzech obszarach:

- B1 – otoczenie jez. Gowidlińskiego i jez. Węgorzyno,
- B2 – otoczenie jez. Mausz,
- B3 – rejon miejscowości Zdunowice

C – strefa rolno-leśna i osadnictwa rozproszonego

obejmuje obszary osadnictwa wiejskiego rozproszonego i tereny leśne w zwartych, dużych kompleksach, strefa obejmuje obszary:

- C1 – Kistowo-Sucha,
- C2 - Podjazy-Mściszewice,
- C3 – Węsiory Zachód,
- C4 – Zdunowice Wschód.

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznacza się w studium dwa obszary:

1. obszar możliwego docelowego zainwestowania,

2. obszar przestrzeni chronionej.

Obszar możliwego docelowego zainwestowania stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat.

W obszarze możliwego docelowego zainwestowania wyznacza się:

- obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane oraz ich najbliższe sąsiedztwo; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej,
- obszar rozwoju zabudowy, który obejmuje nowe tereny inwestycyjne, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Obszar przestrzeni chronionej stanowi go obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

Nowe tereny inwestycyjne gminy skupione są w sąsiedztwie istniejących miejscowości, tak aby obsługa komunikacyjna i zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną nie powodowały nadmiernych kosztów, a rozwój gminy postępował w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, bez nadmiernego rozpraszania zabudowy. Największe tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego zostały wyznaczone we wsiach: Sulęczyńno, Męciszewice, Węsiory i Żakowo. Koncentracja funkcji usługowych i produkcyjnych, w tym również związanych z eksploatacją surowców naturalnych będzie następowała w obrębach geodezyjnych największych wsi gminy, korzystnie położonych w stosunku do głównych tras komunikacyjnych. Nowa zabudowa rekreacyjna i usługi turystyki będą zlokalizowane w terenach najatrakcyjniejszych pod rozwój tych funkcji, są to rejony wsi Węsiory, Żakowo, Podjazzy Borek, Zdunowice oraz mniejsze tereny w pozostałych miejscowościach.

Ogółem studium wyznacza, z przeznaczeniem na różne funkcje około 250 ha nowych terenów inwestycyjnych brutto.

Na obszarze gminy obowiązują następujące zasady ogólne dotyczące kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- gmina ma charakter turystyczny i promuje się na jej obszarze rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych,
- preferowanymi formami turystyki i wypoczynku są ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe i inne obiekty o charakterze ogólnodostępnym (pensjonaty, kwatery prywatne, agroturystyka, itp.), obowiązuje zakaz zmiany

ogólnodostępnych ośrodków wypoczynkowych na indywidualną zabudowę rekreacyjną,

- tereny rekreacji indywidualnej powinny pozostać terenami wypoczynku i rekreacji, obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia budynków rekreacji indywidualnej na zabudowę mieszkaniową,
- w obszarach rolniczych, zwłaszcza w strefie „C” wyznaczonej w studium dopuszcza się rozwój zagospodarowania turystycznego w postaci agroturystyki,
- w wyznaczonych w studium nowych obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowę rekreacyjną obowiązuje ograniczenia przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne - tereny lasów powinny stanowić tereny zieleni ogólnodostępnej w obrębie tej zabudowy,
- obszary możliwego docelowego zainwestowania wyznaczone w studium stanowią obszary zwartej zabudowy wsi w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony przyrody,
- w obszarach ochrony przyrody (istniejących i planowanych) obowiązuje priorytet działań ochronnych przed inwestycyjnymi, wprowadzenie nowej zabudowy i zainwestowania jest możliwe w przypadku braku konfliktów z przedmiotem ochrony przyrody, należy ściśle przestrzegać przepisów szczególnych obowiązujących w obszarach chronionych przyrodniczo, w tym odpowiednich Rozporządzeń Wojewody Pomorskiego,
- w obszarach Natura 2000 należy zachować wszystkie obszary wodne i wodno błotne, zainwestowanie terenu nie może naruszać istniejących stosunków wodnych w granicach obszarów i w obszarach przyległych,
- zainwestowanie terenu nie może prowadzić do nadmiernej presji turystycznej, która stanowi główne zagrożenie dla cennych siedlisk przyrodniczych, szczególnie w lasach, nad rzekami i jeziorami oraz na terenach podmokłych,
- wszystkie inwestycje mogące potencjalnie negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000 (w tym związane z rozwojem rekreacji i turystyki) powinny zostać poddane odpowiedniej procedurze oceny wpływu oddziaływania na te obszary,
- szczegóły dotyczące wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych terenów precyzują zasady określone w kolejnych podpunktach niniejszego rozdziału.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym obszarów kontynuacji zabudowy, nowych terenów inwestycyjnych czy obszarów przestrzeni chronionej zawarte są w ustaleniach studium, w odniesieniu do konkretnych terenów położonych w różnych obszarach gminy.

W nawiązaniu do przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego zaproponowano kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Oprócz polityki rozwojowej gminy studium określa działania ochronne niezbędne dla ochrony cennych obszarów i obiektów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w nawiązaniu do ponadlokalnej polityki ochronnej.

W Studium wyznaczono 5 grup obszarów problemowych wymagających szczegółowych, specjalistycznych analiz przestrzennych, są to:

- obszar planowanego obejścia drogowego wsi Mściszewice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214,
- nadmierne rozproszenie zabudowy wsi,

- konflikt ochrony walorów środowiska przyrodniczego i naporu inwestycyjnego związanego z turystyką,
- zespoły zabudowy rekreacyjnej indywidualnej powodujące sezonowo bardzo duże obciążenie środowiska,
- rejon potencjalnego rozwoju zagospodarowania turystycznego z preferencjami dla zabudowy ogólnodostępnej i ekstensywnego zainwestowania indywidualnego.

Wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zabezpieczają potrzeby rozwojowe w tym zakresie w perspektywie kilkunastu najbliższych lat i są dostosowane do możliwości rozwojowych gminy.

Opracowała

główny projektant studium

*dr inż. arch. **Barbara Jaszczuk-Skolimowska***

uprawnienia urbanistyczne nr 1540

nr wpisu do Izby Urbanistów G-005/2002

Przewodniczący Rady Gminy Sulęczyno

.....