

Załącznik nr 13
do uchwały Nr
Rady Gminy Wągrowiec
z dnia

UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM

UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄGROWIEC

1. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec, uchwalone zostało uchwałą Nr XXXIX/294/2001 Rady Gminy w Wągrowcu z dnia 13 grudnia 2001 r., w trybie ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Studium obejmuje: zał. nr 1 – ustalenia studium, zał. nr 2 - rysunek studium w skali 1:10 000, zał. nr 3 – „Diagnoza stanu Gminy Wągrowiec” (część opisowa uwarunkowań), zał. nr 4 – „Kierunki rozwoju Gminy Wągrowiec” (część opisowa tekstu studium). Okres ponad 10 lat od uchwalenia dokumentu planistycznego wywołuje w praktyce konieczność dokonania zmian, wynikającą ze zmieniających się uwarunkowań gospodarczo-ekonomicznych, jak również prawnych. W dokonanych ocenach zasadności przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych, udokumentowana została potrzeba zweryfikowania dokumentu studium. Podstawowym uzasadnieniem były wyniki dotyczące ilościowych potrzeb rozwoju przestrzennego oraz wniosek końcowy, że areał terenów rolnych przeznaczonych pod zabudowę, w strefie podmiejskiej miasta Wągrowca, przekracza realne potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Pod względem formalno-prawnym obowiązujący dokument studium nie odpowiada również wymogom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uwarunkowaniach przestrzennych całego obszaru gminy nie nastąpiły istotne zmiany, w związku z powyższym odstąpiono od aktualizacji części dokumentu studium - „Diagnoza stanu Gminy Wągrowiec”. Zgodnie z uchwałą Nr XII/68/2011 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 6 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec – zmianą objęto dziewięć wybranych terenów na obszarach wsi Bartodzieje, Bukowiec, Kaliska, Rgielsko, Tarnowo Pałuckie i Wiatrowo (Wiatrowo-Las), zlokalizowanych głównie w strefie podmiejskiej, dla której uzasadnione jest stworzenie warunków rozwoju przestrzennego. Zmniejszona została powierzchnia obszarów przeznaczonych do zabudowy, pozostawiając tereny rolne, leśne oraz ekosystemy hydrograficzne jako tereny wyłączone z zabudowy; powyższe dotyczy wsi Bartodzieje i wsi Kaliska. Zachowane zostały tereny wyznaczone we wsiach Rgielsko oraz Bukowiec, na obszarze określonym w zał. 5, z modyfikacją funkcji terenów oraz uwypukleniem form ochrony środowiska poprzez wyłączenie z zagospodarowania terenów w dolinie Wełny oraz wzdłuż cieków wodnych. Biorąc pod uwagę istniejące predyspozycje terenów we wsi Tarnowo Pałuckie przewidziano zachowanie dotychczasowej funkcji i zabudowy rekreacyjnej, ze wskazaniem ochrony Jeziora Rgielskiego. Wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej, nieprzewidziane w dotychczasowym studium, we wsiach Wiatrowo oraz Bukowiec, jak również dopuszczenie we wsi Bartodzieje eksploatacji kopalni, w związku z wygaśnięciem mocy prawnej koncesji na wydobywanie kopalni.

Pod względem merytorycznym podstawą zmiany są wyniki dokonanych ocen ustaleń studium oraz analiz zasadności dokonania ich zmiany. Zmiany w przeważającej części dotyczą obszarów przeznaczonych w obowiązującym studium – do zabudowy i zagospodarowania, dla których nastąpi zmiana przeznaczenia i warunków zabudowy. Zmiany wynikają ze złożonych wniosków i pozytywnych rozstrzygnięć Wójta Gminy Wągrowiec, jak również z oceny uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych.

Z oceny dokonanej w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec wynika, że wprowadzone zmiany nie powodują negatywnych skutków dla środowiska, a

poprzez zaniechanie zabudowy znacznych terenów zmiany zawarte w studium są korzystniejsze dla środowiska.

Wyjaśnienia metodyczne zawarte są we wstępie ujednoliconego tekstu studium.

2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.

W związku z tym, że zmianą studium objęto tylko nieznaczny obszar gminy, sporządzenie projektu opracowano zgodnie §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233), poprzez uzupełnienie o pojedyncze ustalenia oraz w formie ujednoliconego dokumentu, z wyróżnieniem zmian.

Ustalenia projektu studium odnoszące się do zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów.

Struktura przestrzenna.

Struktura przestrzenna gminy podporządkowana jest uwarunkowaniom środowiska przyrodniczego w szczególności hydrograficznemu, jak również istniejącym drogom w ponadlokalnym układzie komunikacyjnym oraz drogom wewnętrznym mogącym służyć obsłudze wyznaczonych terenów.

W studium ustalono podział funkcjonalno-przestrzenny gminy na następujące strefy: A – strefa zurbanizowana, B – strefa rynny jeziornej (przyrodnicza), C – rolniczo-leśna. Poza wskazanym podziałem funkcjonalno-krajobrazowym, na obszarze gminy można wyodrębnić strefę bezpośredniego oddziaływania miasta, obejmującą wsie Łęgowo, Jankowo, Łaziska, Długa Wieś, Ochodza (część południowa) oraz wsie Nowe, Bartodzieje, Kobylec, Bukowiec, Krosno, Tarnowo Pałuckie, Micharzewo, Kaliska, Rgielsko, (część północna), w tym strefę podmiejską miasta. Miasto Wągrowiec położone jest w centralnej części gminy, z centrycznie wykształconym układem drogowym i stanowi ośrodek obsługi lokalnej miasta i gminy oraz ponadlokalnej dla obszaru powiatu wągrowieckiego.

Strefę podmiejską miasta, określaną w studium, definiuje się jako układ przestrzenny wzajemnych powiązań miasta Wągrowca i terenów wiejskich, której głównym elementem jest teren objęty systemem kanalizacji zbiorczej oczyszczalni ścieków w Wągrowcu, obejmujący wsie: Bartodzieje, Jankowo, Łaziska, Łęgowo, Kaliska, Kobylec, Micharzewo, Ochodza, Rgielsko.

Zmiany w przeznaczeniu terenów wsi, objętych zmianą studium.

Tereny wsi, objęte zmianą studium, znajdują się głównie w obszarze podmiejskim miasta Wągrowca – przewidzianym do znacznego rozwoju ilościowego. Na obszarach objętych zmianą studium – zmienia się dotychczasowe funkcje terenów, określone jako: turystyczna, zabudowy lotniskowej oraz mieszkaniowej rezydencjonalnej (symbol RTL).

W związku z powyższym, we wsiach na obszarach objętych zmianą studium, wprowadza się następujące funkcje terenów:

- 1) BARTODZIEJE – zał. nr 1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej, cmentarz oraz tereny wyłączone z zabudowy,
– zał. nr 2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny wyłączone z zabudowy, w tym predysponowane do zalesienia,
– zał. nr 3 – teren eksploatacji kruszywa naturalnego, z zachowaniem terenów lasów oraz części terenów rolnych, w tym zabudowy zagrodowej;
- 2) BUKOWIEC – zał. nr 4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zieleni rekreacyjnej, zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem usług oraz tereny wyłączone z zabudowy,

- zał. nr 5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz turystyki i rekreacji i tereny wyłączone z zabudowy;
- 3) KALISKA – zał. nr 6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej, usług turystyki, zieleni rekreacyjnej, otuliny Jez. Rgielskiego, lasy oraz tereny wyłączone z zabudowy;
- 4) RGIELSKO – zał. nr 7 – tereny zabudowy usługowej, zabudowy usługowej z dopuszczeniem działalności produkcyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i gospodarki rolnej w gospodarstwie hodowlanym oraz pozostałe tereny wyłączone z zabudowy;
- 5) TARNOWO PAŁUCKIE – zał. nr 8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuacja zabudowy wsi Kaliska, zabudowy rekreacji indywidualnej i tereny lasów, wyłączone z zabudowy;
- 6) WIATROWO – zał. nr 9 – teren zabudowy mieszkaniowej.

Zdefiniowane przeznaczenia terenów.

W treści ustaleń oraz rysunkach zmiany studium określono następujące przeznaczenie terenu przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania, jako obowiązujące wytyczne dla ustaleń planu miejscowego:

- M1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach Prawa budowlanego, objęty ochroną akustyczną zgodnie z przepisami o środowisku;
- M2 – wielofunkcyjny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o przeważającej funkcji mieszkalnictwa, objęty ochroną akustyczną zgodnie z przepisami o środowisku. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, usługową, mieszkaniową z wbudowanymi usługami lub wyodrębnionym budynkiem mieszkalnym i usługowym;
- U1 – teren o przeważającej funkcji zabudowy usługowej, z dopuszczeniem realizacji w budynkach niemieszkalnych – mieszkania dla właściciela usługi, z zapewnieniem ochrony akustycznej, o której mowa w przepisach o środowisku – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- U2 – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- UT – teren dla zabudowy i zagospodarowania usług turystyki, rekreacji i zamieszkania zbiorowego, obejmujący: niekubaturowe obiekty sportowe służące wypoczynkowi i odnowie biologicznej, place gier i zabaw oraz urządzenia rekreacyjne, budynki obsługi terenów plenerowych, budynki gastronomii oraz zamieszkania zbiorowego, takie jak pensjonaty, hotele, motele;
- MR – teren zabudowy rekreacji indywidualnej w budynkach służących do okresowego wypoczynku wraz z zagospodarowaniem zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej;
- MR-UT – teren o przeważającej funkcji rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem wyznaczenia terenu usług turystyki, o funkcji uzupełniającej formy wypoczynku na wyznaczonym terenie; usługi turystyczne nie mogą stanowić uciążliwości dla zabudowy indywidualnej;
- RM-U – teren zabudowy zagrodowej, o którym mowa w przepisach Prawa budowlanego, o przeważającej funkcji gospodarstwa rolnego oraz dopuszczalnej zabudowy usługowej, w tym niezwiązanej z rolnictwem, określonej w ustaleniach planu miejscowego;
- R-WS – teren gospodarki rolnej w gospodarstwie hodowlanym (stawy);
- RM – teren zabudowy zagrodowej, stanowiącej integralną część terenu R-WS, przeznaczony w szczególności dla realizacji budynku mieszkalnego;

PG – teren przeznaczony do eksploatacji kruszywa naturalnego, spełniający wymagania określone w przepisach Prawa geologicznego i górniczego;

PL – teren, na którym zachowuje się przeznaczenia terenów wyznaczonych w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

oraz:

tereny wyłączone z zabudowy oraz ograniczonej zabudowy:

N – tereny: rolne i zieleni naturalnej, stanowiące otwartą przestrzeń przyrodniczą oraz tereny predysponowane do zalesienia. Wyznaczone tereny służą celom ochrony środowiska oraz przyrody, zachowaniu korytarzy ekologicznych i ochrony wód. Wyróżnienie przeznaczenia terenów następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w relacji powiązań funkcjonalnych z terenami przeznaczonymi do zabudowy, dopuszczalnej realizacji celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, skanalizowanych ciągów pieszych, a także dopuszczalnych przekształceń w zagospodarowaniu zieleni;

Z – teren otuliny Jez. Rgielskiego na obszarze wsi Kaliska, w rejonie drogi nr 241, stanowią teren ekspozycji jeziora oraz zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej; zasady zagospodarowania powinny być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy o ochronie przyrody oraz z uwzględnieniem sąsiedztwa jeziora i jego ochrony;

ZC – cmentarz zabytkowy we wsi Bartodzieje winien podlegać formie ochrony zabytków poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

ZL – tereny leśne, do których mają zastosowanie przepisy o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych, użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, w tym funkcji gospodarczej i rekreacyjnej.

Wyznaczone tereny zieleni rekreacyjnej we wsiach Bukowiec i Kaliska, obejmują tereny o przeważającej funkcji zieleni urządzonej, służącej rekreacji i wypoczynkowi, z następującymi ograniczeniami dla zabudowy, na terenach oznaczonych – ZR:

- na terenach zieleni rekreacyjnej, w rejonie Jez. Bukowieckiego w Bukowcu (zał.4) ustala się zagospodarowanie zieleni urządzonej, w tym rozmieszczenie rekreacyjnych obiektów niekubaturowych oraz obiektów małej architektury, z zakazem zabudowy budynkami,
- na terenie wsi Bukowiec, oznaczonym na zał. 5, ustala się zagospodarowanie zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury i niekubaturowych budowli sportowo-rekreacyjnych, z dopuszczeniem zabudowy jednym budynkiem rekreacji indywidualnej,
- na obszarze wsi Kaliska – zał. 6, na wyznaczonym terenie ZR – dopuszcza się funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe i obsługi turystyki, w tym zabudowę budynkami, określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w powiązaniu funkcjonalnym i kompozycyjnym z terenem zieleni – Z, na obszarze otuliny Jez. Rgielskiego.

Przyjęte wskaźniki dotyczące zagospodarowania wyznaczonych terenów zmiany studium.

Wyznaczone w zmianie studium tereny, o których mowa w uchwale, obejmują obszar brutto całej wyznaczonej powierzchni oraz tereny brutto obszarów o różnym przeznaczeniu. W planach miejscowych ustalenia intensywności całkowitej zabudowy odnoszą się do powierzchni netto działki.

Wskaźniki brutto intensywności całkowitej zabudowy powinny być ustalone w przedziale od 20 – 40% wyznaczonego terenu brutto, z zastosowaniem w planach miejscowych zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej tak, aby układ dróg nie przekraczał 25% powierzchni wyznaczonej struktury, objętej planem.

W zabudowie mieszkaniowej – średnia powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 800 m², a najmniejsza działka – 450 m². Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki na terenach mieszkaniowych i co najmniej 20% na terenach usługowych. Należy stosować zróżnicowanie wskaźników w odniesieniu do powierzchni działki.

Dla zabudowy wielofunkcyjnej i usługowej – powierzchnia działki powinna wynosić, co najmniej 1000 m², chyba że ze względów funkcjonalnych realizowanych usług, powierzchnia taka jest nieuzasadniona przestrzennie.

Dla określanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy, objętych zmianą studium, ustala się wskaźniki netto powierzchni całkowitej zabudowy działki oraz parametry działek, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planach miejscowych, ze względu na uzasadnione istotne uwarunkowania kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, w tym ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych, dopuszcza się zastosowanie innych niż wymienione w studium wskaźników, o ile ich wartości odnoszą się będą do zabudowy ekstensywnej.

Wytyczne dla miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte przystąpieniem do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie niniejszej zmiany studium, powinny obejmować, co najmniej cały teren przeznaczony do zabudowy, oznaczony symbolem literowym, nie mniejszy niż określony w studium, ze wskazanym poszerzeniem o sąsiadujące tereny wyłączone z zabudowy, tworzące wyodrębnioną funkcjonalnie strukturę przestrzenną. Granice obszarów przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów muszą wynikać z analizy, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydzielenie terenów o różnych funkcjach, określonych w studium, stanowią linie orientacyjne, z obustronną tolerancją 10 m – dla wyznaczania ich w planie miejscowym.

W planach miejscowych, sporządzanych dla wyodrębnionych struktur (obszarów), na wszystkich terenach określonych w studium obowiązuje zasada zgodności przeznaczeń podstawowych i dopuszczalnych oraz realizacja wymaganych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, miejsc postojowych i zieleni. Odstępstwa od zasad i wskazań dotyczących zagospodarowania, określonych w niniejszym studium, mogą odnosić się do wymagań wynikającymi z aktualnych przepisów odrębnych.

Na wszystkich obszarach objętych zmianą studium obowiązuje docelowo – zbiorowy system odbioru ścieków komunalnych.

W analizach dotyczących rozwiązań przestrzennych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ustaleniach tych planów należy uwzględniać wyniki oceny dokonanej w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń niniejszego studium, w szczególności w zakresie mogącego wystąpić negatywnego oddziaływania na środowisko, w celu ograniczenia jego skutków.

Infrastruktura techniczna – wprowadzone zmiany w kierunkach rozwoju.

Kształtowanie systemu obsługi komunikacyjnej na obszarach objętych zmianą.

Na obszarach objętych zmianą zachowuje się ponadlokalny układ dróg wojewódzkich i powiatowych, zapewniający obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania. Powyższe dotyczy:

- drogi wojewódzkiej nr 241, w klasie technicznej drogi ruchu przyspieszonego – GP (wieś Kaliska, zał. 6),
- drogi wojewódzkiej nr 251, w klasie technicznej drogi głównej – G (wsie Kaliska i

- Tarnowo Pałuckie, zał. 6 i zał. 8),
- drogi powiatowej nr 1489P – Wągrowiec-Budzyń, w klasie technicznej drogi zbiorczej (wieś Bartodzieje zał. 1, zał. 2),
 - drogi powiatowej nr 1609P – Wągrowiec-Janowiec Wlkp., w klasie technicznej drogi zbiorczej (wieś Rgielsko, zał. 7).

Pozostałe tereny wsi: Bartodzieje (zał. 3), Bukowiec (zał. 4, zał. 5), Wiatrowo (zał. 9), objęte zmianą studium, obsługują drogi gminne i wewnętrzne.

Odbiór ścieków komunalnych.

Na obszarach objętych zmianą studium – w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać docelowy zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, poprzez istniejące i planowane sieci, z odbiorem przez oczyszczalnię w Wągrowcu. O ile ze względów techniczno-ekonomicznych niecelowa będzie rozbudowa istniejących systemów – odbiór ścieków należy zapewnić poprzez lokalne oczyszczalnie, spełniające wymagania ochrony środowiska.

Sieci energetyczne.

Na obszarze objętym zmianą, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Rgielsko, należy zachować przebieg ponadlokalnej linii energetycznej 110 kV wraz ze strefą wyłączoną z zabudowy, zapewniającą ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

W planach miejscowych należy również ustalić zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia lub zmianę ich przebiegu i skablowanie.

Sieci gazownicze.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz ustaleniami studium, planowana jest realizacja gazociągu odbocznego 150 mm – Rogoźno – Wągrowiec – Niemczyn. Wyznaczony przebieg gazociągu na terenie wsi Rgielsko, wymaga dokonania korekty na obszarze objętym zmianą (zał. 7), poprzez ustalenie jego przebiegu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieprzeznaczonych do zabudowy.

Gospodarka odpadami.

Gospodarka odpadami, na obszarze Gminy Wągrowiec, prowadzona będzie na podstawie ustawy z 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 185 poz. 1243, Nr 203 poz. 1351, z 2011 r. Nr 106, poz. 622, Nr 117, poz. 678, Nr 138, poz. 809, Nr 152, poz. 897, Nr 171, poz. 1016).

Telekomunikacja.

Wymagania w zakresie rozwoju telekomunikacji określają przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675 ze zmianami).