

Załącznik nr 7C
do uchwały nr .../.../.....
Rady Gminy Wągrowiec
z dnia r.

Uzasadnienie sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec obszarze wsi Bukowiec, Łęgowo i Rgielsko

Rada Gminy Wągrowiec uchwałą Nr LVI/472/2014 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 6 listopada 2014 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec na obszarze wsi Bukowiec, Łęgowo i Rgielsko w zakresie zmiany obowiązującego przeznaczenia terenów. Zmiana dotyczy obszaru położonego w miejscowości Bukowiec, obejmującego działki nr ewid. 14 część 20/3, 20/5, 21, 22/1, 22/2, 20/2, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 23/4, 23/7, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/26, 23/27, 23/35, 23/36, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 25/13, 25/14, 25/15, 25/16, 25/17, 25/18, 25/19, 25/20, 25/21, 25/22, 25/23, 25/24, 25/25, 25/26, 25/27, 25/28, 25/29, 25/30, 25/31, 25/32, 25/33, 25/34, 25/35, 25/36, 26, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, przeznaczonego w obowiązującym studium pod teren rekreacji indywidualnej oraz teren zieleni rekreacyjnej, urządzonej, obszaru położonego w miejscowości Łęgowo, obejmującego działki nr ewid. 105/3, 105/4, 105/5, 109/2, 109/3, 109/4, 109/6, 117, przeznaczonego w obowiązującym studium pod teren upraw rolnych oraz obszaru położonego w miejscowości Rgielsko, obejmującego działki nr ewid. 56 część, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 73 część, 115 część, przeznaczonego w obowiązującym studium pod teren upraw rolnych oraz teren łąk i pastwisk, dla których nastąpi zmiana przeznaczenia. Pod względem merytorycznym podstawą zmiany są wyniki dokonanej oceny ustaleń studium oraz analizy zasadności dokonania ich zmiany.

Zmiana dla obszaru położonego w miejscowości Bukowiec ma na celu dostosowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do istniejącego stanu zainwestowania terenów, funkcji budynków, ustaleń wydanych decyzji o warunkach zabudowy i złożonych wniosków. Przeprowadzona ocena uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych wykazała występowanie funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych na terenie przeznaczonym pod funkcje rekreacyjne, co uzasadnia konieczność określenia nowego kierunku przeznaczenia terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowy usługowej, zapewniającego spójną politykę przestrzenną zmierzającą do eliminowania konfliktów na styku różnych form zainwestowania.

Zmiana dla obszaru położonego w miejscowości Łęgowo wynika z potrzeby zaktualizowania obecnego kierunku przeznaczenia terenów. Przeprowadzona ocena uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych uzasadnia możliwość realizacji zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Zmiana dla obszaru położonego w miejscowości Rgielsko wynika ze złożonego wniosku dotyczącego budowy mariny z ośrodkiem sportów wodnych i zapleczem rekreacyjno-

wypoczynkowych, dla którego przeprowadzona ocena uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych uzasadnia określenie nowego kierunku przeznaczenia terenów pod lokalizację usług turystyki, rekreacji i zamieszkania zbiorowego. Ze względu na intensywność i skalę planowanego przedsięwzięcia nowy kierunek rozwoju przestrzennego obszaru nie naruszy funkcjonowania istniejącej przestrzeni przyrodniczej.

Pod względem formalnym zmiana studium opracowywana jest w oparciu o zapisy § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dopuszczającego zmianę studium polegającą na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia – w formie ujednoliconej, z wyróżnieniem zmian.

Dla zachowania jednolitej formy wprowadzanych zmian studium Gminy Wągrowiec, dla potrzeb niniejszej zmiany, przyjęto metodykę zastosowaną przy opracowaniu poprzednich zmian studium.