

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

Podstawą opracowania nowej polityki przestrzennej gminy jest Uchwała Nr XLI/254/21 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo-Borki. Analiza dotychczas obowiązującego studium oraz długi okres od jego uchwalenia wskazały na konieczność aktualizacji polityki przestrzennej gminy w wielu aspektach. Dokonanie zmiany jedynie fragmentów obowiązującego dokumentu wpłynie negatywnie na jego czytelność, a także może być wątpliwe pod względem prawnym. Z tego względu władze gminy podjęły decyzję o opracowaniu nowego dokumentu. Po analizie dotychczasowej polityki przestrzennej gminy, która jest realizowana poprzez obowiązujące do czasu przyjęcia niniejszego projektu studium, zidentyfikowano tereny już zabudowane oraz rozwojowe gminy, 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. Całościowej aktualizacji uległa 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 powstał całkowicie nowy projekt dokumentu.

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

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 i zagrodowej

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

Tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i letniskowej

Tereny te stanowią zlokalizowane są głównie w okolicach rzeki Omulwii oraz wsi Dobrołęka. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Kierunkiem tym oznaczono obszary, na których następuje wymieszanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej. Ponadto studium dopuszcza na przedmiotowych obszarach drobne usługi niestanowiące inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko.

Tereny rozwoju zabudowy usługowej z dopuszczeniem składów i magazynów

Tereny są kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W granicach kierunku dopuszcza się zabudowę usługową, w tym usług użyteczności publicznej, jak również magazyny oraz place składowe. W ramach zabudowy usługowej związanej z obiektami sakralnymi dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla duchowieństwa. Wyklucza się składowiska odpadów.

Tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej

Czynnikami decydującymi o lokalizacji kierunku były bliskość ważniejszej drogi i możliwość wyznaczenia zwartej przestrzeni o dużej powierzchni.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tych obszarów jest rozwój zabudowy związanej z szeroko pojętą wytwórczością, składowaniem i usługami takimi, jak: spedycja, magazynowanie, zakłady naprawcze, handel hurtowy i detaliczny. Dopuszcza się również lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię słońca o mocy powyżej 500 kW jako towarzyszących zabudowie produkcyjnej, składowej, usługowej lub produkcyjno-usługowej. Z terenów tych wyklucza się uciążliwą, rolniczą produkcję zwierzęcą oraz powierzchniową eksploatację złóż.

Tereny kultury, sportu i rekreacji

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tych obszarów jest nadanie charakteru obszarów jako terenów rekreacyjno-sportowych z możliwością realizacji obiektów związanych z kulturą oraz lokalną integracją, w szczególności świetlic wiejskich, wiat, altan, terenów zieleni. Istniejącą na działkach zieleni można zagospodarować, aby pełniła funkcję towarzyszącą odpoczynkowi i aktywnej rekreacji oraz uprawianiu sportu. Dopuszcza się budowę obiektów, kulturalnych, sportowych, alejek, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym miejscami postojowymi.

Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca

Kierunek ten obejmuje nowo wyznaczone tereny pod lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 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. Ustala się możliwość realizacji zabudowy wynikającej z kierunku zagospodarowania lub zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami dla kierunku Tereny rolne.

Tereny rolne

Kierunek ten stanowią tereny rolnicze. Dopuszcza się, w granicach dopuszczonych przez obowiązujące na danym terenie przepisy odrębne (np. w zakresie ochrony zabytków, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych), zagospodarowanie tych terenów poprzez:

- realizację zabudowy zagrodowej, zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, którą należy realizować w oparciu o zasady ogólne wynikające z przepisów odrębnych,
- zalesienia gruntów,

- realizację terenów zieleni, sportu i rekreacji (parki, boiska, place zabaw, plaże itd.), zbiorników i cieków wodnych, terenów dróg i parkingów, które stanowią niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego uzupełnienie dla zagospodarowanych lub przeznaczonych do zagospodarowania, terenów poszczególnych osad i miejscowości.

Tereny wód

Kierunek obejmuje istniejące na terenie gminy ciek wodne i zbiorniki wodne rozproszone na terenie gminy. Studium ustala nakaz zachowania drożności wód płynących.

Tereny lasów

Kierunek obejmuje grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako lasy oraz takie tereny, które ze względu na swoją niewielką powierzchnię lub kształt oraz położenie przy kompleksach leśnych, wskazane są do zalesienia. Studium ustala możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami o lasach. Dopuszcza się zabudowę służącą wyłącznie prowadzeniu gospodarki leśnej.

Tereny cmentarzy

Studium dopuszcza się zabudowę związaną z grzebaniem zmarłych, w tym kaplice, kolumbaria obiekty małej architektury oraz infrastrukturę niezbędną do funkcjonowania cmentarza.

Tereny wydobywania surowców

Kierunek wyznacza tereny wydobywania surowców naturalnych z udokumentowanych złóż. Studium ustala na tym obszarze możliwość zabudowy jedynie obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z eksploatacją kopaliny.

Ponadto przyjęto ogólne zasady zagospodarowania terenów w kontekście utrzymania ładu 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.