

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

Podstawą opracowania nowej polityki przestrzennej gminy jest Uchwała Nr VIII/43/2019 Rady Gminy Bądkowo z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bądkowo. Analiza dotychczas obowiązującego studium oraz długi okres od jego uchwalenia wskazały na konieczność aktualizacji polityki przestrzennej gminy w wielu aspektach. Uznano, że przeprowadzenie zmiany jedynie fragmentów obowiązującego dokumentu wpłynie negatywnie na jego czytelność, a także może być wątpliwe pod względem prawnym. Z tego względu Wójt Gminy Bądkowo podjął decyzję o opracowaniu nowego dokumentu. 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 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 powstał całkowicie nowy projekt dokumentu.

W wyniku przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stwierdzono, że w gminie Bądkowo występuje niedobór terenów zarówno o funkcji mieszkaniowej, usługowej, jak i produkcyjnej. W związku z powyższym postanowiono o wyznaczeniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w okolicach Słupów Dużych, Kujawki, Bądkówka oraz Bądkowa.

Nowy dokument składa się z:

- tekstu Studium zawierającego uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- mapy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000,
- mapy kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000.

Studium wskazuje następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowo-rzemieślniczej, oznaczone symbolem MUR

Tereny te stanowią zdecydowaną większość wyznaczonych przez studium kierunków zagospodarowania. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące studium z dodanymi rezerwami pod nową zabudowę.

Tereny rozwoju zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone symbolem MU

Tereny te znajdują się jedynie w kilku wsiach w gminie: Wysocinie, Toporzyszczewie i Toporzyszczewie Starym. Są one także kontynuacją realizacji polityki przestrzennej wyznaczonej przez dotychczas obowiązujące studium.

Tereny rozwoju zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U

Tereny te znajdują się we wsi Bądkowo i stanowią obszary lokalizacji głównych instytucji usługowo-administracyjnych w gminie.

Tereny rekreacji i wypoczynku, oznaczone symbolem TU

Tereny wyznaczono zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną, znajdują się we wsi Bądkowo i obejmują obszary związane ze niewielkimi zbiornikami wodnymi.

Tereny rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem PU

Tereny te pokrywają się w części z obszarami określonymi w dotychczasowej polityce przestrzennej jako tereny działalności gospodarczej oraz stanowią nowe wyznaczone obszary. Czynnikiem decydującym o lokalizacji nowych obszarów były bliskość ważniejszej drogi i możliwość wyznaczenia zwartej przestrzeni o dużej powierzchni. Koncentrują się one głównie w Bądkowie i najbliższej okolicy, oraz w niewielkich ilościach w Łówkowicach, Toporzyszczewie czy Jaranowie Dużym.

Tereny zieleni publicznej, oznaczone symbolem ZP

Tereny te pokrywają się z obszarami określonymi w dotychczasowej polityce przestrzennej. Obejmują określone w uwarunkowaniach niniejszego studium zabytkowe parki dworskie z otoczeniem. W przypadku Toporzyszczewa Folwarku kierunek ten obejmuje również zabytkowy dwór.

Tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC

Tereny te pokrywają się z obszarami określonymi w dotychczasowej polityce przestrzennej. Obejmują dwa cmentarze: w Bądkowie i w Łowiczku. W przypadku Bądkowa kierunek obejmuje także rezerwę pod powiększenie cmentarza.

Tereny rolne, oznaczone symbolem R

Kierunek ten stanowią tereny rolnicze a także wody znajdujące się na obszarze gminy. Stanowią one kontynuację wyznaczonych w dotychczas obowiązującym studium obszarów produkcji rolnej wysokiej jakości oraz obszarów aktywizacji rozwoju wielofunkcyjnego, wobec których studium dopuszczało zabudowę związaną z rolnictwem.

Tereny lasów, oznaczone symbolem LS

Kierunek ten stanowią tereny lasów, wyodrębnione jako osobny kierunek z uwagi na ich niewielki udział w powierzchni gminy.

Tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone symbolem E

Kierunek stanowi rezerwę terenu pod planowaną stację elektroenergetyczną – GPZ Bądkowo.

Studium wskazuje tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem siły wiatru. Są to tereny lokalizacji istniejących turbin wiatrowych. Na terenie Bądkowa studium dopuszcza lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słońca.

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 stanowiące 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.