

WÓJT GMINY BUKOWIEC

Załącznik Nr 3  
do uchwały  
nr XXII/141/12  
Rady Gminy Bukowiec  
z dnia 30 października 2012 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY  
BUKOWIEC**

TEKST STUDIUM  
-Część trzecia-

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH  
ROZWIĄZAŃ  
ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM**

BUKOWIEC 2010-2012 R.

## **CELE ROZWOJU GMINY**

### **1. Cel główny**

- 1) dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez możliwość tworzenia nowych miejsc pracy;
- 2) utrzymanie dominujących funkcji gminy rolniczo-osadniczej. Położenie gminy w sąsiedztwie miasta Świecia, wskazuje, iż przyszły rozwój gminy zależny będzie również od kondycji gospodarczej miasta i jego znaczenia w sieci osadniczej województwa;
- 3) przygotowanie i promowanie oferty atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz inwestycyjną (w obszarze rozwoju wielofunkcyjnego),
- 4) wskazanie terenów, na których dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrowni wiatrowych.

### **2. Cele szczegółowe**

Dla realizacji celu głównego przyjęto następujące cele szczegółowe:

#### **2.1. Cele gospodarcze i społeczne**

Dalszy rozwój gospodarczy poprzez:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój przedsiębiorczości, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw,
- tworzenie korzystnych ofert lokalizacyjnych w celu pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy, podmiotów z otoczenia biznesu oraz rozwoju usług o znaczeniu ponadlokalnym,
- rolnictwo z preferencją upraw rolniczych, sadowniczych i ogrodniczych w systemie rolnictwa ekologicznego,
- rekreacja i turystyka z preferencją form krótkookresowych weekendowych oraz turystyki krajoznawczej,
- leśnictwo z preferencją lasów ochronnych (wodno i glebochronnych), zieleni wysokiej,
- ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych, w tym krajobrazu.

Poprawę warunków życia mieszkańców poprzez:

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- rozwój i podnoszenie standardu usług,
- rozwój i podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury społecznej, edukacji, zdrowia, sportu i rekreacji,
- zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego.

## 2.2. Cele strukturalno-przestrzenne

Tworzenie ładu przestrzennego poprzez:

- uporządkowanie struktury zabudowy mieszkaniowej,
- wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów,
- przygotowanie terenów pod zabudowę,
- rozbudowę układu komunikacyjnego,
- estetyzację zabudowy i zahamowanie postępującego rozpraszania zabudowy,
- dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych.

## 2.3. Cele ekologiczne:

- ochrona istniejących zasobów środowiska poprzez ich kontrolowaną eksploatację,
- kontynuacja procesu porządkowania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami,
- dalsze ograniczanie negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi istniejących zakładów produkcyjnych i innych źródeł zagrożeń.

## 2.4. Cele kulturowe:

- ochrona zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, a także innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- zaktualizowanie ewidencji zabytków oraz poprzez opracowanie programu opieki nad zabytkami, stworzenie podstaw do realnych działań ochronnych i opiekuńczych;

- określenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu;
- utrzymanie, ustanowionych w dotychczasowych opracowaniach, stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których obowiązują określone w ustaleniach niniejszego studium ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków, a które wymagają ustalenia w ewentualnych planach miejscowych, oraz uwzględnienia przy wydawaniu decyzji na terenach, na których brak jest obowiązującego planu;

#### 2.5. Cele techniczno-infrastrukturalne

- unowocześnianie i rozbudowa układu komunikacyjnego,
- unowocześnianie i rozbudowa systemu wodno-kanalizacyjnego,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

**Dla realizacji celu oraz kierunków rozwoju gminy niezbędne jest podjęcie następujących działań:**

- 1) w zakresie rynku pracy i kondycji gospodarczej:
  - a) stymulowanie rozwoju wybranych form przedsiębiorczości, tworzenie korzystnego klimatu inwestycyjnego w celu przyciągnięcia na teren gminy inwestorów,
  - b) przeprowadzenie restrukturyzacji rolnictwa w celu zwiększenia jej efektywności oraz zmniejszenia liczby ludności zawodowo związanych z rolnictwem; sterowanie odpływem nadmiaru siły roboczej z rolnictwa poprzez stymulowanie rozwoju intensywnych, pracochłonnych form działalności np. przetwórstwa rolnego, eksploatacji kopalni i ich wzbogacanie (sortowanie) - umożliwienie zmian sposobu użytkowania i przebudowy istniejących zagród rolniczych na inne ekonomicznie uzasadnione cele.
  - c) ograniczenie bezrobocia, szczególnie wśród młodzieży, także bezrobocia ukrytego w rolnictwie, poprzez rozwijanie na terenie gminy funkcji

usługowych, którzy mogą w sposób znaczący zwiększyć lokalne dochody i stać się rynkiem zbytu na dobra i usługi oferowane przez gminę (np. usługi, kultura, wypoczynek, agroturystyka).

2) w zakresie szkolnictwa:

- a) podniesienie jakości nauczania w szkołach podstawowych oraz osiągnięcie wysokiego poziomu nauczania w gminnych gimnazjach - rozbudowa i przebudowa istniejącej bazy szkolnictwa podstawowego,
- b) stymulowanie zmiany kwalifikacji osób bezrobotnych oraz zatrudnionych w rolnictwie w kierunkach umożliwiających podjęcie lub zmianę pracy,

3) w zakresie podnoszenia jakości i sprawności infrastruktury społecznej i technicznej:

- a) rozbudowa oraz budowa urządzeń infrastruktury społecznej w wybranych miejscowościach oraz utrzymanie stanu dobrej jakości ich funkcjonowania w celu umożliwienia jak najłatwiejszego korzystania z nich,
- b) rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej, szczególnie urządzeń sieciowych, w celu umożliwienia obsługi jak największej liczby mieszkańców w miejscowościach o przewidywanym utrzymaniu lub wzroście rangi w sieci osadniczej,
- c) unowocześnianie posiadanej infrastruktury społecznej i technicznej w celu podniesienia standardu oferowanych usług oraz poprawienia sprawności urządzeń,
- d) rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;

4) w zakresie ochrony środowiska:

- a) ochrona użytków zielonych i ochrona gleb o wysokim potencjale produkcyjnym,
- b) ograniczenie w niektórych jednostkach lokalizacji przemysłu i uciążliwego rzemiosła,
- c) prowadzenie monitoringu lokalnego środowiska w rejonie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

5) w zakresie kształtowania i zagospodarowania przestrzeni:

- a) adaptację, przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie terenów zabudowy wsi,
  - b) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
  - c) możliwość wprowadzania nowej zabudowy siedliskowej w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
  - d) koncentrację zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej w potencjalnych terenach rozwojowych objętych zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - e) preferowanie cech regionalnych zabudowy oraz zharmonizowanie zabudowy z krajobrazem, szczególnie w terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo,
  - f) wyznaczenie terenów pod rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w sposób nie kolidujący z przyjętymi zasadami ochrony naturalnych zasobów gminy,
  - g) wprowadzenie ograniczeń, a na niektórych obszarach zakazu lokalizacji nowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - h) wyznaczenie oraz zagospodarowanie tras turystyczno-rekreacyjnych, parków, punktów widokowych dla różnych form rekreacji,
  - i) wyznaczenie i ochrona elementów lokalnej sieci ekologicznej (np. ścieżki edukacyjne);
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) realizacja systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, przy realizacji nowych inwestycji należy określać sposób rozwiązania problemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - b) organizacja systemu wywozu odpadów stałych i kontrola funkcjonowania,
  - c) gromadzenie i składowanie nawozów mineralnych i organicznych w szczelnych zbiornikach,
  - d) budowa generatorów energii odnawialnej.

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów poprzez sformułowanie rodzaju i zakresu zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Ustalenie działań niezbędnych dla wprowadzenia tych zmian jest określeniem zasad polityki przestrzennej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, ustaleń szczegółowych odniesionych do obszarów polityki przestrzennej, z określeniem głównych form użytkowania i kierunków działań na wyodrębnionych (w ramach tych obszarów) terenach.

### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW STREF FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH**

#### **1.1. USTALENIA OGÓLNE**

- 1) rozwój rolnictwa i mieszkalnictwa jako funkcji podstawowych oraz działalności produkcyjno-usługowej i turystyki jako funkcji uzupełniających,
- 2) podział terenów wiejskich gminy na 4 strefy o zróżnicowanej polityce przestrzennej:

I – strefa wielofunkcyjna (centralna część gminy)

II – strefa osadniczo-turystyczna (zachodnia część gminy)

III – strefa osadniczo-rolnicza (południowa część gminy)

IV - strefa rolnicza (północna część gminy)

- 3) w zakresie rolnictwa ustala się:

- promowanie wielofunkcyjnego rolnictwa na terenach o zróżnicowanej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- promowanie rolnictwa ekologicznego o charakterze biologicznym z zastosowaniem takich metod produkcji, które zapewniają realizację ekonomicznych celów rolników, a przy tym nie obciążają środowiska naturalnego,

- ochrona trwałych użytków zielonych przed degradacją i dewastacją poprzez użytkowanie rolnicze zgodne z ich naturalnym przeznaczeniem (zakaz przeznaczania na grunty orne),
  - rozwój agroturystyki w oparciu o rekreacyjne walory środowiska przyrodniczego i zasoby mieszkaniowe gospodarstw rolnych,
  - wyłączenie gruntów o najniższej bonitacji z użytkowania rolnego,
  - maksymalne ograniczenie lokalizacji bezściółowych ferm tuczu zwierząt mogących negatywnie oddziaływać na środowisko,
  - na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi wskazuje się obszary, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych (jako generatorów energii odnawialnej),
- 4) w zakresie leśnictwa ustala się:
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej polegającej na integrowaniu celów gospodarczych z aktywną ochroną przyrody,
  - zwiększenie powierzchni leśnej poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo w oparciu o zweryfikowaną granicę rolno-leśną,
- 5) w zakresie działalności produkcyjno-usługowej ustala się:
- możliwość rozwoju działalności na bazie rekonstruowanej zabudowy,
  - możliwość nowych lokalizacji dla potrzeb działalności produkcyjno-usługowej, według ustaleń szczegółowych,
- 6) w zakresie funkcji turystycznej ustala się:
- rozwój krajoznawstwa oraz turystyki kwalifikowanej na bazie walorów krajobrazowych,
  - wytrasowanie szlaków do rozwoju turystyki rowerowej i kajakowej,
  - rozwój gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejącej zabudowy,
  - możliwość adaptacji byłych siedlisk na cele letniskowe oraz lokalizacji usług turystyczno-rekreacyjnych,
  - budowę budynków i obiektów z przeznaczeniem na cele usług turystycznych, sportowych, wypoczynkowych, itp.
- 7) w zakresie komunikacji i transportu ustala się konieczność zapewnienia sprawnego funkcjonowania i dalszego rozwoju transportu drogowego, kolejowego w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć komunikacyjną,

8) w zakresie osadnictwa ustala się:

- zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, unowocześniania i zmiany sposobu użytkowania w obrębie istniejących siedlisk,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wskazanych terenach,
- możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,

## **1.2. POLITYKA GMINY W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU WYDZIELONYCH STREF FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH**

W zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- I – strefa wielofunkcyjna (centralna część gminy)
- II – strefa osadniczo-turystyczna (zachodnia część gminy)
- III – strefa osadniczo-rolnicza (południowa część gminy)
- IV - strefa rolnicza (północna część gminy)

### **Strefa I – wielofunkcyjna**

Strefa zajmująca centralną część gminy. Należy dążyć do stworzenia wielofunkcyjnego obszaru o znaczeniu lokalnym, centralnym w odniesieniu do obszaru gminy, stanowiącym ośrodek koncentracji - usług z zakresu obsługi ludności (administracja, oświata, zdrowie, handel), zabudowy mieszkaniowej, działalności usługowej, handlowej, produkcyjnej i rzemiosła. W ramach obsługi turystów pożądane jest założenie parkingów, łączonych z bazą usług gastronomicznych i hotelowych (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 240) opartą między innymi o istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji.

### **Dla strefy ustala się:**

- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,

- potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rzemieślniczej, które należy sukcesywnie sporządzać z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów oraz warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych, dążąc do zachowania zrównoważonego rozwoju,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku,
- lokalizację nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- rozwój istniejącej funkcji przemysłowo-produkcyjnej (Poledno) w oparciu o tereny, dla których wprowadza się zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ochronę terenów leśnych poprzez prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych lub na potrzeby służb leśnych,
- zakaz lokalizacji chowu lub hodowli zwierząt mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi wskazuje się obszary, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych (jako generatorów energii odnawialnej) z zachowaniem ustaleń rozdziału 16.2. niniejszego studium;

## **Strefa II – strefa osadniczo-rekreacyjna**

Obejmująca zachodnią część gminy. Ustala się jako wiodącą funkcję mieszkalnictwa, budownictwa rezydencjalnego, bez wprowadzenia uciążliwej

(zakłady produkcyjne) działalności gospodarczej. Ze względu na położenie jezior w strefie wprowadza się uzupełniającą funkcję rekreacyjną.

Dla strefy ustala się:

- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
- potencjalne tereny rozwojowe – zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej;
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy z jednoczesnym ograniczeniem jej sytuowania w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (zarówno istniejących jak i potencjalnych),
- ze względu na ochronę krajobrazu rozwój zainwestowania nie może powodować w żadnym stopniu zagrożeń dla środowiska,
- dopuszcza się rozwój funkcji turystycznej, zagospodarowanie ciągu jezior ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego, w oparciu o istniejące siedliska (agroturystyka) bądź potencjalne obiekty świadczące usługi z zakresu turystyki, sportu i wypoczynku,
- ograniczenie lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej,
- wykorzystanie jezior dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji a także turystyki zorganizowanej, z jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury (kąpielisko, place zabaw, stanica itp. ścieżki spacerowe wokół jeziora itp.) ze wskazaniem wykorzystania działki nr 102/117 obręb Krupocin, oraz części działek nr 7/9LP i 7/10LP obręb Branica,
- ochronę terenów leśnych poprzez prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych lub na potrzeby służb leśnych. Przystosowanie terenów leśnych do przyjęcia

wzmoczonego ruchu turystycznego (turystyka, formy krajoznawcze) poprzez wyznaczenie tras turystycznych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych. Obszar ten winien również służyć funkcji edukacyjnej dla szkół – szlaki edukacyjne,

- zakaz lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- w terenach mieszkaniowych wskazane lokalizowanie miejsc dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji w postaci boisk rekreacyjno-sportowych, placów zabaw a także poprawa infrastruktury drogowej związanej z dowozem dzieci ze szkoły - zatoczki autobusowe, place manewrowe itp. (działki nr 42/3 i 28/1 obręb Tuszynki);

### **III – strefa osadniczo-rolnicza**

Obejmująca południową część gminy. Ustala się jako wiodącą funkcję osadniczo-rolniczą.

Dla strefy ustala się:

- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej na terenach rolnych w oparciu o obowiązujące przepisy,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów zainwestowanych,
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- wskazuje się potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,

- ochronę terenów leśnych poprzez prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych lub na potrzeby służb leśnych,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej mając na uwadze potrzebę ochrony interesów osób trzecich z zakresu ochrony zdrowia i życia oraz istniejących wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi wskazuje się obszary, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych (jako generatorów energii odnawialnej) z zachowaniem ustaleń rozdziału 16.2. niniejszego studium;
- w terenach mieszkaniowych wskazane lokalizowanie miejsc dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji w postaci boisk rekreacyjno-sportowych, placów zabaw a także poprawa infrastruktury drogowej związanej z dowozem dzieci ze szkoły - zatoczki autobusowe, place manewrowe itp. (działka nr 5/11 obręb Różanna);

#### **IV – strefa rolnicza (północna część gminy)**

Obejmująca północną część gminy. Ustala się jako wiodącą funkcję rolniczą.

Dla strefy ustala się:

- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej na terenach rolnych w oparciu o obowiązujące przepisy,
- zakaz lokalizacji inwestycji o funkcjach mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej - ze względu na rolniczy charakter obszaru koncentrację zabudowy mieszkaniowej tylko w granicach terenów zainwestowanych, oraz we wskazanych na rysunku studium

potencjalnych terenach rozwojowych z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- ochronę terenów leśnych poprzez prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych lub na potrzeby służb leśnych,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej z zakazem lokalizacji inwestycji o funkcjach mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi wskazuje się obszary, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych (jako generatorów energii odnawialnej) z zachowaniem ustaleń rozdziału 16.2. niniejszego studium;
- w terenach mieszkaniowych wskazane lokalizowanie miejsc dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji w postaci boisk rekreacyjno-sportowych, placów zabaw a także poprawa infrastruktury drogowej związanej z dowozem dzieci ze szkoły - zatoczki autobusowe, place manewrowe itp. (działka nr 2/20 obręb Kawęcin);

## **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwane dalej „studium” jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Studium jest prawem wewnątrzgminnym wiążącym władzę oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej gminy dla realizacji określonych celów.

Za główny cel rozwoju gminy przyjęto podniesienie standardu życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Przyjęte kierunki mają na celu służyć rozwojowi gminy. Powyższe studium pozwoli kontynuować i rozbudować przyjęte kierunki rozwoju a tym samym stworzyć warunki egzystencji i rozwoju rolnictwa ale także wyodrębnić ofertę atrakcyjnych terenów pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycyjnych z jednoczesnym zapewnieniem rozbudowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy a także stworzy szansę dla promowania pozyskiwania energii odnawialnej, poprzez możliwość lokalizacji generatorów takiej energii, przy jednoczesnym zachowaniu użytkowania rolniczego terenów o wysokiej bonitacji gleb i ochronie istniejącej funkcji mieszkaniowej.

\* \* \*