

WÓJT GMINY SOŚNO

Załącznik Nr 3
do uchwały
Nr XXV/149/08
Rady Gminy Sośno
z dnia 4 grudnia 2008 r.

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

TEKST STUDIUM

-Część trzecia-

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

SOŚNO 2008 R

I CELE ROZWOJU GMINY

1. Cel główny

- 1) dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez możliwość tworzenia nowych miejsc pracy;
- 2) utrzymanie dominującej funkcji rolniczej gminy;
- 3) przygotowanie i promowanie oferty atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz inwestycyjną (w obszarze rozwoju wielofunkcyjnego).

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 (obszar wielofunkcyjny),
- rolnictwo z preferencją upraw rolniczych, sadowniczych i ogrodniczych w systemie rolnictwa ekologicznego,
- 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,

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.

Dla realizacji celu głównego przyjęto następujące kierunki działania:

- wzmocnienie funkcji wsi Sośno jako siedziby gminy pełniącej rolę administracyjną, usługowo-gospodarczą i mieszkaniową poprzez wskazanie terenów rozwojowych, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dalszy rozwój gospodarczy poprzez wskazanie ofertowych terenów inwestycyjnych w celu pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy,
- dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności,
- rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa,
- zwiększenie atrakcyjności rekreacyjnej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu,
- dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki ściekowej i dróg.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określone zostały w formie:

- ustaleń ogólnych odnoszących się do całej gminy,
- ustaleń szczegółowych odniesionych do stref i obszarów funkcjonalnych, wyodrębnionych w granicach administracyjnych gminy. Ustalenia te są uzupełnieniem ustaleń ogólnych, wynikającym z uwarunkowań tych obszarów.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

a) w zakresie funkcji gminy ustala się:

- rozwój rolnictwa jako funkcji podstawowych,
- rozwój usług z zakresu obsługi ludności, osadnictwa i produkcji jako funkcji uzupełniających,

- b) w zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na 3 strefy funkcjonalno-przestrzenne:
- strefa I – wielofunkcyjna,
 - strefa II – rolniczo-osadnicza,
 - strefa III – rolniczo-leśna.
- c) w zakresie hierarchii sieci osadniczej przyjmuje się:
- wieś Sośno - jako wielofunkcyjny ośrodek gminny o znaczeniu lokalnym,
 - wieś Wąwelnio - jako ośrodek uzupełniający dla ośrodka gminnego,
 - pozostałe wsie sołeckie jak ośrodki podstawowe,
- d) w zakresie rolnictwa ustala się:
- racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uwzględnieniem dostosowania kierunków produkcji rolnej do uwarunkowań przyrodniczych gminy,
 - wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najmniejszej przydatności rolniczej i przeznaczenie ich pod inne pozarolnicze zagospodarowanie (np. dolesienia, turystyka, lokalizacja generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie i in.),
 - wspieranie inicjatyw w zakresie samoorganizowania się w różnorodne związki rolnicze, grupy menedżerskie, producenckie, marketingowe o charakterze organizacyjno-prawnym, informacyjnym dla potrzeb znalezienia nowych, alternatywnych dla rolnictwa miejsc pracy,
 - promowanie i wdrażanie proekologicznych systemów produkcji rolnej oraz właściwej gospodarki zanieczyszczeniami pochodzącymi z gospodarstw rolnych (na terenie obszarów przyrodniczych prawnie chronionych),
 - wspieranie rozwoju wielofunkcyjnego wsi poprzez wzrost zatrudnienia w usługach, rzemiośle, turystyce i innych działalnościach gospodarczych, również z wykorzystaniem zaplecza budowlanego z infrastrukturą po byłych pgr,
 - preferowanie rozwoju usług związanych z przetwórstwem drewna, runa leśnego i produktów pochodzących z utworzonych gospodarstw ekologicznych,

- wspieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejących i nowoutworzonych siedlisk w rejonach gminy o dużym udziale gospodarstw indywidualnych,
 - dążenie do wzrostu efektywności rolnictwa i dochodów ludności rolniczej poprzez unowocześnianie technologii (przy aktywnej współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego),
 - ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego na terenach zagrożonych erozją poprzez odpowiednie działanie przeciwoerozyjne (dobór roślin, agrotechnika, melioracje),
 - promowanie ekologicznego rolnictwa przez wybór odpowiednich kierunków i metod produkcji sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - na gruntach rolnych dopuszcza się wprowadzenie przekształceń umożliwiających rozwój różnych form działalności inwestycyjnej związanej z obsługą podstawowych funkcji gminy, w granicach terenów zabudowy wsi, potencjalnych terenów rozwojowych wskazanych w studium oraz w uzasadnionych przypadkach poza nimi w obrębie istniejących i nowotworzonych siedlisk na terenach przylegających do terenów zainwestowanych,
 - na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie i in., mając jednak na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ochrona gleb pochodzenia organicznego przed degradacją i zachowanie ich funkcji ekologicznych,
- e) w zakresie leśnictwa ustala się:
- kontynuowanie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów opracowanymi w Nadleśnictwie Runowo,
 - stymulację wielkości powierzchni leśnej poprzez realizację dolesień zgodnie z obowiązującymi przepisami

- ochrona terenów leśnych i prowadzenie działalności profilaktycznej, celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
 - zachowanie i odtwarzanie walorów lasów poprzez wprowadzanie dolesień na gruntach o niskiej przydatności rolniczej oraz drzewostanów odpowiadających danym warunkom siedliskowym.
- f) w zakresie osadnictwa ustala się:
- adaptację, przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie terenów zabudowy wsi,
 - adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
 - możliwość wprowadzania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
 - koncentrację zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej we wsiach Sośno i Wąwelno, przewidzianych jako wiodące jednostki struktury osadniczej gminy,
 - ograniczenie swobodnej lokalizacji zabudowy zagrodowej na obszarach nie objętych obsługą infrastruktury technicznej,
- g) w zakresie funkcji produkcyjnej i działalności gospodarczo-usługowej ustala się:
- rozwój funkcji poprzez aktywizację usługowo-gospodarczą nierentownych gospodarstw indywidualnych, zagospodarowanie potencjalnych terenów rozwojowych, wyznaczonych na rysunku studium oraz wprowadzanie nowej i przekształcanie istniejącej zabudowy w granicach terenów zabudowy wsi,
 - ograniczenie zakresu i rodzajów działalności produkcyjnej i usługowej, na obszarze Krajeńskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy jednoczesnym stosowaniu podwyższonych standardów tej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic własności, a także stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących środowisko przed szkodliwym oddziaływaniem,
- h) w zakresie funkcji rekreacyjnej ustala się:
- możliwość realizacji nowej zabudowy rekreacji indywidualnej i zbiorowej w ramach potencjalnych terenów rozwojowych oraz przez przekształcenie istniejącego zainwestowania w obrębie siedlisk lub terenów zabudowy wsi,

- porządkowanie i urządzenie ogólnodostępnej infrastruktury turystycznej,
 - możliwość przystosowania istniejących siedlisk do prowadzenia agroturystyki a także funkcji motelowo-gastronomicznych związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wzdłuż drogi krajowej nr 25,
 - przebudowę i renowację obiektów objętych ochroną konserwatorską i w miarę możliwości przeznaczanie ich na cele turystyczne bądź usługowe, związane z obsługą ruchu turystycznego,
- i) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
- dla terenów w granicach, Krajeńskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Ozów Wielowickich należy stworzyć podstawy polityki przestrzennej i zasady działania umożliwiające zachowanie wartości środowiska przyrodniczego oraz wykorzystania obszarów zgodnie z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami,
 - konieczność ochrony krajobrazu wizualnego gminy, polegającej na świadomym kształtowaniu wnętrza krajobrazowych, otwarć i osi widokowych,
 - na obszarach o słabej izolacji pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego zastosowanie systemowych rozwiązań w celu ochrony wód gruntowych przed zanieczyszczeniem,
 - na obszarach o silnym stopniu zanieczyszczenia wód dążyć do ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć ten stan,
 - obowiązek ograniczenia uciążliwości istniejących i nowo realizowanych obiektów do granic terenu działki, a także stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących środowisko,
- j) w odniesieniu do ochrony dóbr kultury ustala się:
- respektowanie ustalonego w studium zakresu ochrony konserwatorskiej,
- k) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnej w celu ochrony środowiska oraz zapewnienia rozwoju jednostek osadniczych,
 - budowa nowych odcinków dróg i konieczność modernizacji istniejących, w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania transportu drogowego,
 - modernizację lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystując ekologiczne paliwa.

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
- II – strefa osadniczo-rolnicza
- III - strefa rolniczo-leśna

Strefa I – wielofunkcyjna

Strefa zajmująca północną 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, produkcyjnej i rzemiosła. W ramach obsługi ruchu tranzytowego turystów pożądane jest założenie parkingów, łączonych z bazą usług gastronomicznych i hotelowych (wzdłuż drogi krajowej nr 25) opartą między innymi o istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy.

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 – wskazane na rysunku 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,
- lokalizację nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- ochronę terenów leśnych poprzez prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury technicznej na potrzeby służb leśnych,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej wskazanych na rysunku studium a także zalesień śródpolnych,
- wsie sołeckie jako miejsce koncentracji mieszkalnictwa, usług podstawowych i działalności produkcyjno-usługowej w granicach zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych,
- możliwość rozwoju działalności inwestycyjnej w obrębie istniejących siedlisk i potencjalnych terenów rozwojowych, przy czym nie mogą one powodować zagrożeń dla środowiska,
- możliwość wielofunkcyjnego modelu wsi poprzez rozwój różnych form działalności na rzecz rolnictwa np. przetwórstwa rolno-spożywczego, przechowalnictwa, agroturystyki oraz innych usług na bazie istniejącej zabudowy i infrastruktury (również po byłych PGR),
- kontynuowanie restrukturyzacji gospodarstw przejętych po byłych PGR,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie, mając jednak na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, z przeprowadzeniem postępowania z zakresu ochrony środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi.

II – strefa osadniczo-rolnicza

Przewidziana do utrzymania funkcji osadniczo-rolniczej z możliwością rozwoju aktywizującego działalność gospodarczą gminy.

Dla strefy ustala się:

- wieś Wąwelnio jako miejsce koncentracji mieszkalnictwa, usług podstawowych i działalności produkcyjno-usługowej w granicach zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych,
- 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,
- potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – wskazane na rysunku z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- 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 infrastruktury technicznej na potrzeby służb leśnych,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie, mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, z przeprowadzeniem postępowania z zakresu ochrony środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem rolno-spożywczym.

III – strefa rolniczo-leśna

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,
- 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 infrastruktury technicznej na potrzeby służb leśnych,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie, mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, z przeprowadzeniem postępowania z zakresu ochrony środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem rolno-spożywczym.

III UZASADNIENIE

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.

*** * ***