

## **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

### **Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

**gminy Przywidz** (Rozporządzenie<sup>1</sup> § 4 ust. 1 pkt 4) zgodnie z art.42 pkt.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2017r., poz. 1405 z późn. zm.)

### **Uzasadnienie przyjętych rozwiązań**

Do prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz przystąpiono zgodnie z uchwałą nr XXVIII/192/2013 Rady Gminy Przywidz z dnia 18 września 2013 r.

Prace nad zmianą studium zostały poprzedzone analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną postępów w opracowaniu planów miejscowych (art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>), w wyniku której stwierdzono – o obecnej sytuacji planistycznej gminy Przywidz zdecydowało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy Przywidz Nr XVIII/140/2004 z dnia 03 grudnia 2004 r. Dokument ten sporządzono w początkowym okresie działania nowej Ustawy, w latach 2003-2004. Na formułę Studium istotny wpływ miało opracowywanie dokumentu w ścisłym powiązaniu ze sporządzaną równolegle strategią rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Podstawowym problemem Studium, ujawnionym w toku szczegółowych analiz i ocen dotyczących projektowanego zagospodarowania, jest jego wewnętrzna niespójność. Podaż terenów budowlanych, nieproporcjonalna do najbardziej optymistycznych prognoz demograficznych, traktowana była w przeszłości jako oferta promocyjna gminy. W obecnym systemie prawnym podtrzymywanie nierealistycznych ofert terenowych zagraża stabilności ekonomicznej gminy.

W związku z powyższym, uznano że zasadna jest zmiana dotychczasowej polityki przestrzennej związanej z rozwojem ilościowym na politykę rozwoju jakościowego, promującego równowagę struktur przestrzennych i ochronę ładu przestrzennego (społecznego, ekonomicznego i ekologicznego) jaka zawarta jest w aktualnych dokumentach z zakresu zagospodarowania przestrzennego (Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030, PZPNP 2009).

W wyniku zmiany Ustawy<sup>3</sup>, która obowiązuje od 25 września 2014 r., wprowadzono konieczność określania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej gminy. W dalszym toku zaawansowanych prac nad Studium, nastąpiła zasadnicza nowelizacja Ustawy<sup>4</sup>, która weszła w życie 18 listopada 2015 r. W art. 1 wprowadzono ustępy 3 i 4, w których określono nowe zasady kształtowania struktur przestrzennych o następującej treści:

*„3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania*

<sup>1</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej Rozporządzeniem.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej Ustawą.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014 poz. 379).

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 3 listopada 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.)

terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej [...], **w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,**
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Obowiązek wprowadzenia tych nowych zasad wprowadzono w art. 10 Ustawy, poszerzając zakres uwarunkowań Studium o następującą treść:

„**Art. 10. 1.** W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

[...]

- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;”

W świetle zmian ustawowych rozwinięto „analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym...” (art. 32 Ustawy) poprzez dodanie części trzeciej do tego opracowania pt. „Ocena potrzeb i możliwości rozwoju gminy”. Zawiera ona rekomendacje dotyczące potrzeby zmiany polityki przestrzennej związanej z rozwojem ilościowym na politykę rozwoju zrównoważonego, wielofunkcyjnego, nawiązującego do prognoz demograficznych.

Całość tego opracowania stanowi część 1 II Tomu zmiany Studium, określającą „wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego”, zgodnie z § 4 ust. 2 Rozporządzenia.

## Synteza ustaleń Studium

W związku z zaistniałą sytuacją po wprowadzeniu istotnych zmian ustawowych w toku prac nad Studium, ostateczna redakcja tego dokumentu była sporządzana metodą kolejnych przybliżeń.

Głównym uwarunkowaniem rozwoju gminy Przywidz ujawnionym w wyniku prac nad oceną potrzeb i możliwości rozwoju gminy jest brak spójności wewnętrznej pierwotnego studium sporządzanego w latach 2003-2004, w początkowym okresie obowiązywania nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (2004). Dotyczą one:

- rozbieżności pomiędzy prognozą demograficzną ocenianą na 6.000-6.200 mieszkańców, a ilością tzw. „terenów o dogodnych cechach inwestycyjnych” o chłonności demograficznej dziesięciokrotnie wyższej (65.000-70.000 osób); rozbieżność ta należy do najwyższych w Polsce;
- wskazania takiej ilości terenów „pod zabudowę”, które przy najbardziej optymistycznym założeniu wydawania ok. 100 decyzji o pozwoleniach na budowę rocznie, stanowią rezerwę budowlaną na okres 100-120 lat;
- wyznaczenia terenów „pod zabudowę” (jak to miało miejsce w opracowaniach wykonywanych w oparciu o starą ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym 1994 r.) bez określenia przeznaczenia terenów oraz struktury przestrzennej (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy 2004).

Polityka **rozwoju ilościowego** zawarta w dotychczasowych ustaleniach Studium objawiająca się wyznaczeniem tzw. „terenów o dogodnych cechach inwestycyjnych” o niesprecyzowanym przeznaczeniu, w ilości 10-krotnie przekraczającej najbardziej optymistyczne prognozy demograficzne, staje się źródłem zagrożeń ekologicznych, ekonomicznych i społecznych. W kategoriach przestrzennych oznacza to projektowanie rozwoju ekstensywnego, rozproszonego, monofunkcyjnego, o niskim standardzie zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej, drogowej i społecznej.

W związku z tym rekomendowanym w obecnej zmianie Studium celem rozwoju gminy Przywidz do 2030 roku jest:

**Osiągnięcie spójnego, trwałego, zrównoważonego rozwoju struktury przestrzennej w kolejnych etapach jej ewolucji**

Uwzględniając uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przy ustalaniu zagospodarowania i korzystania z terenu sformułowano szereg zasad wpływających na kształtowanie struktury przestrzennej gminy Przywidz. Najważniejsze z nich to:

**Zasada poszanowania** różnicowań i uwarunkowań lokalnych wyraża się w dostosowaniu poszczególnych elementów struktury przestrzennej do zastanych cech przestrzeni ze szczególnym wyróżnieniem:

- w obrębie Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wypełniającego centralną część gminy Przywidz, korytarzy ekologicznych rzek Reknicy i Wietcisy o znaczeniu subregionalnym – dominować powinna **opcja ochronna**;
- centralnego pasa urbanizacji nanizanego na oś drogi wojewódzkiej 221, położonego w obrębie OChK i objętego aglomeracją ściekową wyróżnioną w planie województwa – dominować powinna **opcja spójności** między zakresem inwestycji publicznych (infrastruktura techniczna i drogowa), a zaplanowanym zagospodarowaniem;

- pozostałych obszarów wysoczyznowych położonych w strefach przykrawędziowych dolin rzecznych – obowiązywać powinna **opcja proturystyczna** (mieszkańcowa-letniskowa);
- **Opcja ochrony** przyrodniczej i krajobrazowej dotyczy głównie subregionalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych – rzek Więcisy i Reknicy oraz lokalnych dopływów, a w szczególności dna i zboczy dolin rzecznych, które muszą pozostać w stanie zbliżonym do naturalnego z zagwarantowaniem ciągłości przestrzennej poprzez:
  - ograniczenie wprowadzania form infrastruktury technicznej i zabudowy przerywających ciągłość struktur ekologicznych;
  - restytucję, rekultywację i renaturalizację możliwych do odzyskania obszarów narażonych na antropopresję (projektowaną);
  - zachowanie naturalnego charakteru cieków i ich ochrona przed zanieczyszczeniami sanitarnymi.

**Zasada spójności** dotyczy głównie ośmiu miejscowości (Jodłowno, Pomlewo, Przywidz, Piekło Dolne, Trzepowo, Gromadzin, Marszewska Góra, Ząbrsko Górne) objętych łącznie aglomeracją ściekową, położonych w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu; zasada ta powinna objawiać się skoordynowanym rozwojem zabudowy z etapową realizacją infrastruktury technicznej, drogowej i społecznej. Oznaczać to powinno:

- uzależnienie wielkości etapów od rejestrowanego popytu inwestycyjnego oraz możliwości rozwoju infrastruktury technicznej przez gminę;
- dopuszczenie terenów do zainwestowania w terminach zgodnych z harmonogramami rozwoju infrastruktury technicznej przez gminę;
- spójną koncepcję zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miejscowości z założeniami rozwoju infrastruktury technicznej.

**Zasada przeciwdziałania** zjawisku rozlewania się „zaplanowanej” zabudowy przekraczającej wielokrotnie spodziewany popyt na działki budowlane – oznacza to dopuszczenie do zabudowy „kolejno”:

- rozwoju „do wewnątrz” terenów zainwestowanych poprzez ich intensyfikację;
- rozwoju „krawędziowego” polegającego na zainwestowaniu terenów **stycznych** do istniejącej zabudowy;
- rozwoju pasmowego w nawiązaniu do istniejących dróg w zgodzie z ochroną funkcji i klasy drogi.

Granice zainwestowania powinny być **domykane** tak, aby na każdym etapie kształtowały czytelną krawędź terenów zagospodarowanych.

**Zasada równoważenia** wielofunkcyjnego wyrażać się powinna w odstąpieniu od monofunkcyjności („sypialnia” o pojemności 70 tys. mieszkańców) na rzecz równoważenia w obrębie każdej miejscowości trzech podstawowych funkcji: mieszkanie – praca – obsługa. Pożądane jest rozwijanie nowej osi aktywności gospodarczej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 233 ze wskazaniem zabudowy produkcyjno-usługowej.

**Zasada dostosowania** kierunków przekształceń struktury przestrzennej poszczególnych miejscowości do współczesnych wymogów europejskich przez:

- wykreowanie stref centralnych o dużym nasyceniu miejsc pracy i obsługi wokół **węzłów aktywności** o najwyższej randze;
- wyposażenie stref centralnych w usługi proporcjonalne do wielkości i rangi projektowanego ośrodka (szkoła, przedszkole, boisko, kościół, sklepy itd.);
- zagęszczanie w obrębie stref centralnych lokalnych węzłów aktywności w promieniu do ok. 100 m;
- w obrębie węzłów aktywności grupowanie usług publicznych wokół lokalnych placyków dla użytkowników pieszych (pożądana wielkość 15 x 20 m);
- rozproszenie pozostałych miejsc pracy wokół centralnie położonych placyków dostępnych pieszo z poszczególnych wspólnot obejmujących 10-15 domów.

W toku prac nad zmianą Studium przeprowadzono analizy szerokiego spektrum uwarunkowań, w tym: istniejącego użytkowania i zagospodarowania, systemu obszarów chronionych, ukształtowania terenu, struktury zlewniowej, stanu zainwestowania wybranych elementów infrastruktury technicznej (w tym stanu zainwestowania systemów kanalizacji w ramach aglomeracji ściekowej), stanu sieci dróg, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz złożonych wniosków. W oparciu o sformułowane w Studium zasady skonkretyzowano podstawy nowej polityki przestrzennej gminy umożliwiającej realizację rozwoju jakościowego, promującego równowagę struktur przestrzennych i ochronę ładu przestrzennego oraz uwzględniającej istniejący i potencjalny kapitał gminy. Problematyka uwarunkowań została przedstawiona w formie graficznej w załączniku nr 2.1 do uchwały

W ramach formułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy skonkretyzowano zmiany w strukturze przestrzennej gminy oraz zmiany w przeznaczeniu terenów, które objęły między innymi:

- obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym i lokalnym;
- strukturę powiązań funkcjonalnych obejmujących układ drogowy, osie aktywności gospodarczej, regionalne i lokalne trasy turystyczne oraz istniejące i projektowane miejsca węzłowe ruchu turystycznego;
- kierunki zmian w strukturze funkcjonalnej miejscowości;
- tereny zagospodarowane i zabudowane wskazane do adaptacji;
- etapy realizacji zmian zagospodarowania zdeterminowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych i projektowanym zagospodarowaniem z wyróżnieniem terenów wskazanych na cele mieszkaniowo-usługowe i produkcyjno-usługowe;
- przesłanki zmian w strukturze przestrzennej poszczególnych miejscowości

Powyższą problematykę w formie graficznej zawarto w treści dwóch rysunków kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiących załączniki nr 2.3 i 2.4 do uchwały.

Szeroką problematykę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawierającą strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zabytki nieruchome oraz obszary objęte ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w aspekcie uwarunkowań i kierunków zawarto w formie graficznej w załączniku nr 2.2 do uchwały.

## **Procedura sporządzenia dokumentu**

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073).

W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Przywidz dnia 18 września 2013r. podjęła Uchwałę Nr XXVIII/192/2013 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (październik 2013 r.),
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30.10.2013r.,
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany studium, sporządzono wersję roboczą koncepcji zmiany studium, wykonano opracowania studialne z uwzględnieniem rozstrzyganych zagadnień, przedstawiono dokumentację Zamawiającemu do akceptacji,
- 5) sporządzono projekt zmiany studium,
- 6) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinie do projektu zmiany studium, wprowadzono zmiany wynikające z ustaleń z Zamawiającym oraz spotkań z Radnymi Gminy,
- 7) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium (czerwiec 2015r. – maj 2017r., w tym okresie wielokrotnie uzgodnienia były ponawiane, między innymi w związku ze zmianami w przepisach prawa oraz wykonaniem dodatkowych opracowań, w tym: sporządzano specjalistyczne opracowanie wraz z aktualizacją 300 zabytków archeologicznych; nastąpiło wyodrębnienie ustaleń zmiany studium w zakresie podkładów mapowych stosownie do ich zakresu merytorycznego "*Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków*"; sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko; wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu, wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11.07.2017r. do 01.08.2017r., dnia 26 lipca 2017r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami,
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 23 sierpnia 2017 r.,
- 10) rozpatrzono uwagi wniesione do projektu zmiany studium wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych,
- 11) przedstawiono Radzie Gminy Przywidz do uchwalenia projekt zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu zmiany studium.

Wnioskodawca: Wójt Gminy Przywidz

Opracował: mgr inż. arch. Radosław Kraszewski