

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lichnowy to dokument własny gminy, sporządzony przez Wójta Gminy, na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwały XXII/230/08 Rady Gminy Lichnowy z dnia 30.12.2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lichnowy.

Studium... nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych w gminie decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych, a ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju gminy Lichnowy oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej scharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności naszej gminy.

Obecny projekt studium stanowi zmianę, a właściwie aktualizację (obejmuje obszar całej gminy) studium z 2000r. (Uchwała Nr XV/10/2000 Rady Gminy Lichnowy z dnia 14.03.2000r.), opracowanego na podstawie wówczas obowiązującej Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. W okresie ostatnich dziesięciu lat obowiązywania studium nastąpiły zasadnicze zmiany prawne uzasadniające podjęcie prac nad projektem zmiany studium, przede wszystkim zmiana ustawy regulującej kwestie zagospodarowania przestrzennego, ale także innych przepisów szczególnych, np. dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody czy prawa wodnego.

Główne kierunki rozwojowe gminy oraz dyspozycje terenowe dla rozwoju mieszkalnictwa i funkcji gospodarczych nie zmieniły się, ale wymagały one uściślenia zasięgu przestrzennego terenów rozwojowych oraz uszczegółowienia zapisów ustaleń w dostosowaniu do zmienionych wymogów prawnych. Studium uwzględnia też w dużej mierze złożone wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów składane przez zainteresowane osoby i instytucje, w tym zabezpiecza możliwość lokalizacji na obszarze gminy nowoczesnych, odnawialnych źródeł energii - farm wiatrowych i biogazowni.

Opracowane prognozy rozwoju demograficznego wskazują na to, iż liczba mieszkańców gminy Lichnowy do 2025 r. nie ulegnie większym zmianom i kształtować się będzie wokół 4750 osób, co daje przyrost około 2%. Jednak w latach 2008-2025 nastąpią będą istotne zmiany w strukturze wieku ludności; wpłyną one w dużym stopniu na potrzeby społeczno-gospodarcze rozwoju gminy. Liczba dzieci i młodzieży w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat) w prognozowanym okresie będzie stopniowo malała – spadek o około 8%, nastąpi znaczny przyrost liczebności w grupie (60/65 i więcej) prawie o 60%, a w grupie (18-59/64) po wzroście w okolicach 2015 roku nastąpi spadek o 4%. Prognoza do 2025 przewiduje na terenach gminy dość istotny wzrost liczby gospodarstw domowych o 15% co istotnie wpływa na zabezpieczenie odpowiedniej wielkości terenów budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Przy obecnym stanie zasobów mieszkaniowych oznacza to przyrost zasobów mieszkaniowych do roku 2025 o około 250 nowych mieszkań.

Gmina ma charakter rolniczy promuje się również na jej obszarze rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych, np. w postaci kwater agroturystycznych oraz w oparciu o walory środowiska przyrodniczego i kulturowego regionu Żuław i sieć szlaków rowerowych i pieszych województwa.

Projekt studium jest odpowiedzią na potrzeby gminy.

Władze samorządowe same rozstrzygają, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań w poszczególnych dziedzinach.

Do projektu studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie ustawą z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), przeprowadzonej dla dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lichnowy i zakończonej przyjęciem dokumentu przez Wójta Gminy.

2. Skrót ustaleń studium

W pierwszej części studium „Uwarunkowania” przedstawiono uwarunkowania z podziałem na uwarunkowania zewnętrzne sformułowane w studium województwa pomorskiego oraz uwarunkowania wewnętrzne, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie uwarunkowań przestrzennych oraz biorąc pod uwagę wyniki prognozy demograficznej do roku 2025 sformułowano ustalenia studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata.

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznacza się w studium trzy generalne typy obszarów:

1. obszary zwartej zabudowy,
2. obszary rozmieszczenia farm wiatrowych
3. obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane.

W obszarach zwartej zabudowy wyznacza się cztery obszary funkcjonalne:

„A” – **wielofunkcyjne ośrodki wiejskie** obejmujące trzy największe wsie gminy: Lichnowy, Lisewo Malborskie, Szymankowo zamieszkałe dotychczas przez większą część mieszkańców gminy.

„B” – **tradycyjne wsie o przewadze zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej** obejmuje wsie: Boręty, Dąbrowa, Lichnówki, Parszewo, Pordenowo, Tropiszewo i Starynia, w których zachowany jest czytelny układ przestrzenny miejscowości i występują tradycyjne układy zabudowy żuławskiej.

„C” – **zespoły zabudowy związane z ośrodkami obsługi rolnictwa** obejmuje wsie (części wsi): Boręty Pierwsze, Boręty Drugie, Lichnówki Pierwsze, Lichnówki Drugie, Lisewo Malborskie (wybudowanie, tzw. Lisewo Piąte), Lichnowy PGR, Parchowo, których powstanie i funkcjonowanie związane było z lokalizacją zakładu produkcji rolnej lub związanego z obsługą rolnictwa.

„D” – **nowy teren inwestycyjny – oferta gminy w zakresie mieszkalnictwa** obejmuje obszar największych nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium we wsi Dąbrowa przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W studium wyznaczono **Obszary docelowo zabudowane i zainwestowane**, których granice stanowią granicę między terenami przeznaczonymi do urbanizacji (zabudowy i zainwestowania) a terenami otwartymi rolniczymi i leśnymi. Stanowią go obszary zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, w ramach których zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat.

W ramach nowych większych terenów inwestycyjnych gminy (obecnie niezabudowanych) wyznaczono ogółem około 136ha gruntów dotychczas wykorzystywanych rolniczo z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową (ok. 11ha) oraz na zabudowę produkcyjno-usługową i infrastrukturę techniczną - specjalistyczne obiekty i urządzenia (w tym biogazownia).

Obszar rozmieszczenia farm wiatrowych obejmuje całą gminę, gdzie przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania zespołów elektrowni wiatrowych, w tym:

- turbin elektrowni wiatrowych,
- dróg wewnętrznych związanych z funkcjonowaniem farmy wiatrowej
- włączyń dróg wewnętrznych do komunikacji publicznej,
- urządzeń i obiektów elektroenergetyki, w tym:
 - linii elektroenergetycznych wysokich napięć odprowadzających energię wytworzoną z wiatru do systemu elektroenergetycznego,
 - abonenckich Głównych Punktów Zasilania
 - linii elektroenergetycznych średnich napięć łączących poszczególne elektrownie wiatrowe,
- innych obiektów związane z funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych

Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane stanowią obszary dotychczas niezabudowane i nie przeznaczone do zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na którym

priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji gruntów rolnych.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów zawarte są w ustaleniach studium, w odniesieniu do konkretnych terenów położonych w różnych obszarach gminy.

W nawiązaniu do przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego zaproponowano kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Oprócz polityki rozwojowej gminy studium określa działania ochronne niezbędne dla ochrony cennych obszarów i obiektów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w nawiązaniu do ponadlokalnej polityki ochronnej.

W Studium wyznaczono 3 grupy obszarów problemowych wymagających szczegółowych, specjalistycznych analiz przestrzennych, wyróżnione obszary problemowe to:

- **elektroenergetyka**, problemy związane z odprowadzeniem wytworzonej energii elektrycznej z farm wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego,
- **tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową**; zazwyczaj brak jest konkretnego nabywcy czy inwestora, a ewentualna realizacja zabudowy na tych terenach, trudna jest do prognozowania w czasie, co doprowadzić może do chaosu przestrzennego.
- **ochrona dziedzictwa kulturowego**; zaniechanie działań ochronnych w zakresie dziedzictwa kulturowego gminy pogłębić może istniejące zjawisko postępującego zaniku oryginalnych, żuławskich rozwiązań przestrzenno-architektonicznych i dawnej kultury użytkowania przestrzeni. Wsie pozbawione zostaną wyrazistości regionalnej i będzie jednymi z wielu jednakowych „miejscowości wiejskich”,

Wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zabezpieczają potrzeby rozwojowe gminy w perspektywie kilkunastu najbliższych lat i są dostosowane do możliwości gminy.

Opracowała

główny projektant studium

*dr inż. arch. **Barbara Jaszczuk-Skolimowska***

uprawnienia urbanistyczne nr 1540

nr wpisu do Izby Urbanistów G-005/2002

Przewodniczący Rady Gminy Lichnowy

.....