

Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument określający politykę przestrzenną gminy. Opracowany został zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z realizacją uchwały Nr XL/345/18 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 19 lipca 2018 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jednym z ważniejszych dokumentów planistycznych w gminie. Sporządzane jest w celu określenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Nie jest aktem prawa miejscowego, natomiast jego ustalenia są wiążące dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dzięki którym wizja zawarta w studium przekłada się na lokalne prawo i kształtuje rozwój gminy. Studium określa kierunki rozwoju gminy, mając na uwadze dotychczasowe zagospodarowanie, uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, społeczno-gospodarcze i infrastrukturalne.

Obowiązujący w gminie dokument studium uchwalany został w 2000 r., z tego względu zaistniała potrzeba opracowania jego zmiany, wynikająca zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych, jak i oczekiwań mieszkańców, a także samej gminy. Polityka przestrzenna w nowym dokumencie studium dostosowana jest do obecnych potrzeb rozwoju gminy i wymogów prawa (w tym: w zakresie problematyki studium wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dokument studium składa się z dwóch części.

Część I studium w formie tekstowej zawiera uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy, czyli opis czynników przyrodniczych, demograficznych, społecznych i ekonomicznych, kształtujących politykę przestrzenną gminy, co znajduje swoje odzwierciedlenie w części graficznej.

W części II, w oparciu o kryteria opisane w części uwarunkowań, określono kierunki i wskaźniki w zakresie przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów gminy Dźwierzuty, określając tym samym politykę przestrzenną gminy, co również uwidoczniono w części graficznej.

Obszar gminy Dźwierzuty został podzielony na 4 strefy polityki przestrzennej, wyodrębnione ze względu na charakter środowiska przyrodniczego, stan zabudowy i zagospodarowania oraz wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz naturalne warunki fizjograficzno – przyrodnicze. Wyróżniono następujące strefy:

- „I” Centralna,
- „II” Krajobrazowa,
- „III” Rolniczo-Gospodarcza,
- „IV” Turystyczna.

W każdej z wyznaczonych stref polityk przestrzennej wyznaczono odpowiednie podstrefy charakteryzujące się odrębnymi funkcjami zabudowy. Wyróżnia się cztery podstrefy :

A1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej;

A – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

B – tereny zabudowy turystycznej;

C – tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej w tym produkcji.

Poszczególnym terenom przypisane zostały odpowiednie wskaźniki i parametry dotyczące ich zagospodarowania, dostosowane do występujących uwarunkowań i przyszłych zamierzeń inwestycyjnych wynikających z ogólnej polityki gminy.

Realizacja wyznaczonych w studium kierunków polityki przestrzennej gminy będzie uzależniona przede wszystkim od lokalnych władz oraz prywatnych inwestorów. Decyzje planistyczne powinny być podejmowane racjonalnie w oparciu o ustalenia studium, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.