

INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I KOMUNALNEJ
LABORATORIUM KOMPUTEROWE

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

POLITYKA

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik pt.

Zasada formułowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

*ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XIX/96/08
RADY GMINY BAKAŁARZEWO
Z DNIA 22 lipca 2008 ROKU*

*w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo*

Autorki: Dr inż. Barbara Orłowska i Mgr inż. arch. Danuta Strembicka

Warszawa maj 1998

Zasada formułowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy polegający na wzajemnym wspieraniu procesów ochrony przyrody, rozwoju gospodarczego i społecznego rozumianych jako poprawa jakości życia wszystkich istot dziś i jutro stwierdza się co następuje:

1. zasoby wpływające na jakość życia mieszkańców, zasoby warunkujące prawidłowe funkcjonowanie procesów gospodarczych oraz zasoby stanowiące wysokiej wartości dobra kultury i przyrody muszą być chronione i użytkowane w sposób nie zagrażający ich dewastacji i degradacji. W miarę możliwości powinny być rozwijane i wzbogacane, dzięki harmonijnemu współdziałaniu czynników przyrodniczych, społecznych i gospodarczych.

2. z uwarunkowań przyrodniczych gminy, której największym bogactwem obok terenów rolniczych jest krajobraz i nieskażone środowisko wynika, że rozwój zagospodarowania traktowany jako proces, powinien spełniać następujące warunki:

- przestrzeganie wykluczeń i ograniczeń wynikających z zasad gospodarowania w obszarach ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zachowanie struktury zabudowy zharmonizowanej z rzeźbą terenu i innymi warunkami geomorfologicznymi, szatą roślinną i klimatem, Dotyczy to w szczególności lokalizacji nowych siedlisk zarówno rolniczych jak mieszkalnych i rekreacyjnych,
- uszanowanie i zrozumienie lokalnej budowlanej tradycji kulturowej jako podstawowego warunku zapewniającego ład przestrzenny krajobrazu,
- przyjęcie jako wzór dla nowej zabudowy letniskowej i pensjonatowej formy przestrzennej tradycyjnej zagrody rolniczej wg. opisu zawartego w szczegółowych opracowaniach (J.Bacewicz, A.Gabryszewski),
- zakładanie nowych siedlisk rolniczych wg. zaleceń w zarządzeniu Wojewody: park krajobrazowy - 10 ha, otulina - 5 ha, obszary chronione - 2 ha, strefy przybrzeżne jezior - wykluczone z zabudowy,
- działki rekreacyjne powinny być lokalizowane w powiązaniu z istniejącą zabudową wsi, w formie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej w bezpośrednim sąsiedztwie, wielkość działki $> 1500 \text{ m}^2$ z intensywnym zadrzewieniem, w wyjątkowych wypadkach wielkość działki w przedziale $1000 \text{ m}^2 > S < 1500 \text{ m}^2$,
- lokalizacja działek umożliwiająca percepcję krajobrazu z dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych, ewentualnie przy zwartej zabudowie lokalizacja parkingów i punktów widokowych,

- poszukiwanie lokalizacji działek wpisanych w krajobraz, która umożliwi percepcję tego krajobrazu z dróg,
- małe zespoły działek rekreacyjnych powinny być lokalizowane w parkach (ogrodach) rekreacyjnych, z kanalizacją lokalną (wspólne oczyszczalnie ścieków), małe parki powinny tworzyć system parków rekreacyjnych ze wspólną infrastrukturą techniczną, społeczną i usługami turystycznymi. Wskazane rozwiązania architektoniczne wg. zasad architektury organicznej (ekologicznej). Lokalizacja parków powinna wzbogacać krajobraz, np. tam gdzie nie ma jeziora - baseny sportowe, zadrzewienia, architektura organiczna,
- działki osadnictwa ekologicznego (architektura organiczna), > 2000 m² z wymogiem zalesienia 2/3 terenu
- wykorzystanie (odtworzenie) starych siedlisk w tych samych co kiedyś technikach budowania oraz tradycyjnym kształcie przestrzennym, tzn. z zastosowaniem tradycyjnych materiałów i wykonawstwa,
- zharmonizowanie i poprawianie wizerunku przestrzennego istniejącej zabudowy
- porządkowanie, zadrzewianie i zakrzewianie poboczy dróg.

Ład przestrzenny i wynikający z niego wizerunek miejscowości oraz całości krajobrazu ma silny wpływ na decyzje inwestorów co do zakupu działek budowlanych i rekreacyjnych jak również szansa na rozwój budownictwa o charakterze budownictwa rezydencjonalnego. Decyzje te bowiem zależą od sumy wartości energii oddziaływania poszczególnych elementów krajobrazu i znaku siły tego oddziaływania. (W opracowaniu są zasady oceny ładu przestrzennego wg. metody energetycznej).

Realizacji kierunków zmian zagospodarowania przy danych uwarunkowaniach powinien towarzyszyć odpowiedni program społeczny, zaś polityka przestrzenna zagospodarowania następuje w wyniku realizacji programów i pojedynczych inwestycji; powinna być sprzężona z polityką społeczną.

Obiektem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju jest wieś wielofunkcyjna z następującymi funkcjami:

- rolnictwo tradycyjne,
- rolnictwo ekologiczne,
- obsługa rolnictwa,
- agroturystyka i jej obsługa,
- mieszkalnictwo stałe,
- mieszkalnictwo rekreacyjne,
- mieszkalnictwo o charakterze luksusowym typu rezydencji na pobyt stały lub wypoczynkowy,

- obsługa mieszkalnictwa,
- przetwórstwo produktów rolniczych,
- usługi turystyczne,
- centra kultury, oświaty i kształcenia ustawicznego,
- usługi zdrowotne (opieka dla ludzi starych i niepełnosprawnych, lecznictwo uzdrowiskowe w zakresie stresu i stanów wyczerpania pracą, medycyna naturalna),

Przyjmuje się zatem, że budownictwo zagrodowe będzie uzupełniane siedliskami związanymi z realizacją funkcji turystycznych i rekreacyjnych oraz mieszkaniowych. Mogą to być siedliska stare odbudowane lub nowo zakładane siedliska w formie tradycyjnych zagród. Także rezydencje na wzór dworów i dworków oraz domy letniskowe i jednorodzinne czerpiące wzory z form elementów zabudowy zagrodowej i folwarcznej.

Można rozwijać również nowoczesne formy architektury organicznej (ekologicznej), nie stanowiące zakłócenia ładu przestrzennego krajobrazu.

Chodzi o to aby przy kształtowaniu nowych siedlisk czerpać nie tylko z formy architektury regionalnej ale z jej treści funkcjonalnych i logicznych. Znaczy to, że powinni osiedlać się tutaj ludzie, którzy rozumieją i potrafią czerpać z zasobów kulturowych suwalszczyzny dla wzbogacenia własnego życia. Kto tego standardu nie zechce przyjąć, nie potrzebuje osiedlać się na suwalszczyźnie, jest Ona bowiem dla tych, którzy podejmą trud „wrośnięcia” w krajobraz kulturowy, rozwijając wrażliwość i „słuch” na wartości suwalskich skarbów. Obszary te promują unikalną jakość życia, coś trudnego do uzyskania w innych regionach.

Warto zatem może stworzyć w Suwałkach pracownię architektury ekologicznej (organicznej) współpracującą z Instytutem

Powinno być zasadą, że zmiany zagospodarowania poprawiają jakość krajobrazu a siła oddziaływania (atrakcyjność) krajobrazu na turystów będzie zwiększać chęć przebywania na tym obszarze bądź nabywania działek rekreacyjnych.

Poprawa jakości krajobrazu, rozumiana jako kształtowanie ładu przestrzennego przez korzystne oddziaływanie na ewolucję krajobrazu powinna polegać na:

- harmonii całości i elementów siedlisk z geomorfologią
- estetyce siedlisk letniskowych, logice formy architektonicznej stosownie do funkcji i miejsca
- zgodności z krajobrazem kulturowym
- zgodności z ochroną przyrody.

Zasada projektowania obiektów na siedliskach:

- na nowych siedliskach budynki murowane lub w innych nowoczesnych technologiach wg. projektu architektoniczno - budowlanego z zagospodarowaniem terenu wg. zasad ustalonych w studium,
- budynki drewniane wznoszone w tradycyjnych technikach i kształcie przestrzennym wg. rysunku uprawnionego rzemieślnika wykonawcy obiektu
- konieczne jest opracowanie katalogu tradycyjnych rozwiązań budynków drewnianych, glinianych, drewniano-kamiennych .
- wykorzystanie miejscowych materiałów budowlanych: drewno, kamień, glina, słoma, trzcina

Spodziewane wyniki:

- wykorzystanie umiejętności miejscowych rzemieślników - stworzenie nowych miejsc pracy
- ograniczenie budownictwa z betonu, pustaków i cegły dla dobra krajobrazu
- wzbogacanie krajobrazu kulturowego przez restytucję starych siedlisk w tradycyjnych technologiach, rewitalizację i poprawę wizerunku istniejącej zabudowy oraz nowoczesne rozwiązania architektury organicznej,
- poprawa wizerunku poszczególnych wsi i całej gminy dla zwiększenia siły przyciągania potencjalnych inwestorów,
- zwiększenie siły oddziaływania oferty gmin na rynku nieruchomości i wzrost ceny rynkowej gruntów,
- wzrost zainteresowania lokalizacją usług i nieuciążliwego przemysłu,
- wzrost popularności gminy na rynku turystycznym.

Urbanizacja jako narzędzie ochrony gleb przed erozją i marginalizacją

Na obszarach atrakcyjnych dla mieszkalnictwa i rekreacji, o urozmaiconej rzeźbie, na słabych glebach:

- zagrożonych erozją,
- o niskim poziomie wód gruntowych,
- nadmiernym drenażu wód powierzchniowych

dopuszcza się przeznaczanie terenów na cele mieszkalnictwa i rekreacji na terenach przewidzianych w Studium (mapa Kierunków), pod warunkiem zadrzewienia 2/3 każdej działki.

Konieczne jest sporządzenie planu miejscowego terenu oraz oceny oddziaływania na środowisko w przypadku parcelacji obszarów poza terenami zwartej zabudowy wsi oraz w granicach siedlisk

Bezwzględny wymóg stosowania lokalnych oczyszczalni ścieków. niezależnie od liczby działek. W przypadku większej liczby działek pożądane jest stosowanie oczyszczalni zbiorczych.

Wielkość pojedynczej działki $> 1\ 500\ m^2$

Urbanizacja jako narzędzie rozwoju centrów gminnych i lokalnych ośrodków wiejskich w zakresie turystyki, sportu, kultury, usług itp. - wzmacnianie procesów samoorganizacji dla zrównoważonego rozwoju i poprawy jakości życia

Dopuszcza się przeznaczanie obszarów gleb niskiej klasy na cele rozwoju mieszkalnictwa w ramach realizacji programu mieszkalnictwa we wsiach gminnych oraz wsiach posiadających rozbudowany program rozwoju usług:

- sanatoryjnych,
- letniskowych,
- turystycznych,
- sportowych,
- zdrowotnych,
- handlowych,
- biznesowych,
- oświatowych dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- kulturalnych.

Poza terenami zwartej zabudowy wsi oraz granicami siedlisk, konieczne jest sporządzenie planu miejscowego terenu, zgodnie ze wskazaniami Studium (mapa Kierunków).

Wprowadza się bezwzględny wymóg stosowania lokalnych oczyszczalni ścieków. niezależnie od liczby działek. W przypadku większej liczby działek pożądane jest stosowanie oczyszczalni zbiorczych.

Wprowadza się bezwzględny wymóg stosowania lokalnych oczyszczalni ścieków, niezależnie od liczby działek. W przypadku większej liczby działek pożądane jest stosowanie oczyszczalni zbiorczych.

Wielkość pojedynczej działki $> 1\ 500\ m^2$. W obszarze zwartej zabudowy wsi, zależnie od warunków topograficznych możliwe jest dopuszczenie wielkości działek $> 1\ 000\ m^2$.

Zaleca się maksymalne zadrzewianie działek, stosownie do możliwości określonych przez program i funkcje inwestycji.