



ŠIAULIŲ RAJONO BUBIŲ KAIMO BENDRASIS PLANAS

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)

Planavimo organizatorius:

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos
direktorius,
Vilniaus g. 263,
LT- 76337 Šiauliai

Plano rengėjas:

Valstybės įmonė Valstybės žemės fondo
Kraštotvarkos ir teritorijų planavimo skyrius,
Konstitucijos pr. 23 A korpusas,
LT-08105 Vilnius

Vilnius, 2015

OBJEKTAS: Bubių kaimo teritorija

PLANAS: Šiaulių rajono Bubių kaimo bendrasis planas

PLANAVIMO RŪŠIS IR LYGMUO:

Vietovės lygmens savivaldybės dalies bendrasis planas

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius

TURINYS: I. Tekstinė dalis

1. Aiškinamasis raštas

II. Grafinė dalis

1. Teritorijos vystymo koncepcijos brėžinys. M 1:5 000.

BUBIŲ KAIMO BENDRASIS PLANAS. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖ		
RENGIMO ETAPAS, BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO STADIJA		
Plano rengėjas	VALSTYBĖS ĮMONĖ VALSTYBĖS ŽEMĖS FONDAS KRAŠTOTVARKOS IR TERITORIJŲ PLANAVIMO SKYRIUS Konstitucijos pr. 23 A korpusas, LT-08105 Vilnius; tel.8-(5)-261 88 56; tel./faksas 8-(5)-262 16 72	Sutarties Nr. SR-119 Data 2014-09-02
	Skyriaus viršininkė, projekto administratorė Rita Palčiauskaitė Projekto vadovas Dainius Kitovas (atest. Nr. A941) Vyresn. architektė, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialistė Neringa Jarašūnienė (atest. Nr. 2322)	A.V.

TURINYS

IVADAS

1. RAIDOS PROGNOZĖS
2. KAIMO PLĖTROS PRIELAIDOS IR TIKSLAI
3. KONCEPCIJA
 - 3.1. Bubių kaimo vystymas galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose:
 - 3.1.1. Šiaulių apskrities teritorijos bendrojo plano nuostatos
 - 3.1.2. Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano nuostatos
 - 3.1.3. Kurtuvėnų regioninio parko tvarkymo plano nuostatos
 - 3.2. Bubių kaimo teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo kryptys
4. TERITORINIŲ PLĖTROS STRUKTŪRŲ BENDROSIOS NUOSTATOS
 - 4.1. Funkcinio teritorijų zonavimo detalizavimas
 - 4.2. Teritorijos naudojimo ir apsaugos principai

IVADAS

Šiaulių rajono Bubių kaimo bendrasis planas rengiamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2014 m. vasario 20 d. sprendimu Nr.T-25 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimo Nr.T-20, „Dėl pritarimo rengti ir įgyvendinti projektus Šiaulių rajono kaimų bendrųjų planų parengimui pagal priemonę „Teritorijų planavimas“ ir dalinio finansavimo pakeitimo“, 2014 m. balandžio 24 d. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjos patvirtintomis planavimo sąlygomis Bubių kaimo bendrojo planavimo dokumentui rengti Nr. PS-39(16.1), kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“.

Šiaulių rajono Bubių kaimo bendrojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai:

1. detalizuoti Šiaulių rajono teritorijos bendrajame plane numatytus Bubių kaimo teritorijos sprendinius;
2. suformuoti kaimo teritorijos darnaus vystymo koncepciją, nustatyti teritorijų tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus, teritorijų funkcines zonas, nurodančias teritorijos integruotumą ir ypatumus;
3. tobulinti istoriškai susiklosčiusią kaimo urbanistinę struktūrą, formuoti tūrinę erdvę, kompoziciją;
4. numatyti teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybę gerinančias priemones, formuoti bendrojo naudojimo želdinių bei apsauginių želdinių sistemą;
5. nustatyti kaimo teritorijas, kurioms privaloma rengti ar keisti detaliuosius planus, nustatyti šios teritorijos naudojimo, tvarkymo, apsaugos prioritetus ir veiklos juose apribojimus;
6. plėtoti kaimo inžinerinę, susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams tenkinti reikalingą infrastruktūrą, parengti gatvių tinklą numatytos plėtros teritorijoje;
7. numatyti priemones racionaliam gamtos išteklių naudojimui, kraštovaizdžio tvarkymui, ekologiškai pusiausvyrai, gamtinio karkaso formavimui, gamtos ir kultūros paveldo objektų išsaugojimui;
8. rezervuoti teritorijos komunikacinių koridorių ir kitų visuomenės poreikiams reikalingų objektų statybai;
9. suformuoti naujas Bubių kaimo ribas.

Bendrojo plano dokumentų rengimas finansuojamas bendrai iš Šiaulių rajono savivaldybės biudžeto ir Europos Sąjungos struktūrinių fondų.

Planavimo organizatorius:

Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vilniaus g. 236, 76337 Šiauliai, tel. (8-41) 59 66 42, (8-41) 59 66 55, faksas (8-41) 52 38 86, el. paštas direktorius@siauliuraj.lt, internetinis puslapis www.siauliai-r.sav.lt)

Plano rengėjas:

Valstybės įmonė Valstybės žemės fondas (Konstitucijos pr. 23 A korpusas, LT-08105 Vilnius, tel. (8-5) 261 88 56; tel./faksas (8-5) 262 16 72, el. paštas kraštovarka@vzf.lt . Projekto vadovas – Dainius Kitovas.

Šiaulių rajono Bubių kaimo bendrojo plano rengimo etapai ir terminai yra šie: nuo 2014-09-02 iki 2015-09-02 (gali būti pratęstas 2 mėn.)

1. PARENGIAMASIS ETAPAS

2. RENGIMO ETAPAS:

- ☞ esamos būklės vertinimas;
- ☞ bendrųjų sprendinių formavimas (konceptija);
- ☞ strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV);
- ☞ sprendinių konkretizavimas.

3. BAIGIAMASIS ETAPAS

- ☞ sprendinių viešinimas;
- ☞ bendrųjų planų derinimas;
- ☞ bendrųjų planų tikrinimas;
- ☞ bendrųjų planų tvirtinimas ir registravimas.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu (LRV 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimas Nr. 967) bus atliekamas Strateginis sprendinių poveikio aplinkai vertinimas.

Šioje ataskaitoje pateikiami bendrųjų sprendinių formavimo (konceptijos) stadijos rezultatai.

Teisės aktų, kuriais vadovaujantis rengiamas bendrasis planas, sąrašas:

1. LR Teritorijų planavimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
2. LR Žemės įstatymas (Žin., 2013, Nr.76-3828);
3. LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 2013, Nr.111-5489);
4. LR Saugomų teritorijų įstatymas (TAR: 2014-01-06 Nr.2014-00032);
5. LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 2013, Nr.76-3835);
6. LR Statybos įstatymas (Žin., 2013, Nr.76-3848);
7. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai (Žin., 2013, Nr. 140-7096);
8. Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas (Žin., 2011, Nr.50-2431);
9. Žemės naudojimo būdų turinio aprašas (Žin., 2013, Nr.128-6536);
10. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (TAR: 2014-01-06 Nr.2014-00025; 2014-01-22 Nr.2014-00401);
11. Teritorijų planavimo normos (TAR: 2014-01-08 Nr.2014-00091);
12. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija (TAR: 2014-01-22 Nr.2014-00398).

1. RAIDOS PROGNOZĖS

TVARI TERITORIJŲ PLĖTRA.

Planuojama, kad gyvenamųjų, komercinių ir visuomeninių, rekreacinių, pramonės ir infrastruktūros teritorijų plėtra, „žaliųjų“ zonų įsisavinimas bus tvarus ir tausojantis gamtinę aplinką, žmogaus sveikatą ir darną. Aplinkinėse teritorijose, sprendžiant iš strateginių ir teritorijų bendrųjų planų, numatomas žemės ir miškų ūkio šakų dominavimas.

IŠTEKLIŲ NAUDOJIMAS IR APLINKOS KOKYBĖ.

Tikėtina, kad šiuo metu vykdoma valstybinė išteklių apsaugos politika duos teigiamus rezultatus. Esami miškų ir želdynų masyvai bus išsaugomi bei plečiami: dalis jų pritaikoma intensyviai naudojimui, kita dalis ekologiniam stabilumui užtikrinti. Tikėtina, kad planuojamos teritorijos „žalieji“ ištekliai bus racionaliai įsisavinami ir išnaudojami gyventojų poilsiui, turizmo plėtrai. Naujų technologijų ir atsinaujinančių energijos išteklių naudojimo dėka paviršinių vandenų ir atmosferos tarša bus sumažinta iki minimumo.

SOCIALINĖS APLINKOS PLĖTRA.

Seniūnijos pateiktais duomenimis gyventojų skaičius Bubių gyvenvietėje svyruoja nežymiai, nepastebimas ženklus mažėjimas. Visoje Lietuvos respublikoje esant neigiamoms demografinių procesų tendencijoms Bubiuose galima tikėtis labai nedidelių teigiamų pokyčių Šiaulių rajono mastu. Tikėdami, kad savivaldybės administracijai ir vietos interesų grupėms pavyks išnaudoti kaimo geografinės padėties privalumus, palankias sąlygas investicijoms ir plėtrai (sudarytas strateginiuose šalies ir regiono dokumentuose), sudarome optimistinę gyventojų skaičiaus kitimo prognozę. Prielaida optimistinei gyventojų skaičiaus prognozei formuoti yra patogi Bubių kaimo geografinė padėtis, nedidelis atstumas nuo regiono centro – Šiaulių miesto – ir tikimybė, kad sukūrus kokybišką gyvenamąją aplinką, čia įsikurs didmiesčio gyventojai (kaip nuolatiniai gyventojai arba „antro būsto“ savininkai).

Gyventojų struktūros tendencijos yra neigiamos. Kaimo gyventojai sensta. Dėl to planuojamo laikotarpio pabaigoje išaugs socialinės globos, slaugos, sveikatos priežiūros paslaugų poreikis.

ŪKIO PLĖTRA.

Bubių kaimo plėtra yra neatsiejama nuo bendrų Šiaulių rajono, Šiaulių regiono ir Lietuvos ūkio plėtros tendencijų. Naudojant Europos Sąjungos paramą bus plėtojama infrastruktūra ir augs paslaugų pasiūla ir kokybė.

Tikėtina, kad Bubių kaimo, esančio greta valstybinės reikšmės magistralinio kelio A12 „Ryga*–Šiauliai–Tauragė–*Kaliningradas“ (europinės magistralės E77) padėtis bus išnaudota verslui plėtoti. Tikimasi, kad išaugs tranzitinio transporto srutai, sudarysiantys palankias sąlygas paslaugų infrastruktūros plėtrai. Kaimo ūkio plėtra labiausiai sietina su rekreacija ir turizmo paslaugų pasiūla, taip pat paslaugų plėtra gyventojams. Bubiuose yra pakankamai laisvų žemės plotų su netoliese esančiomis komunikacijomis, kurių rinkos kaina yra žemesnė nei Šiaulių mieste ar jo prieigose.

SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS PLĖTRA.

Susisiekimo struktūros plėtrą įtakoja Bubių kaimo geografinė padėtis: gyvenvietę kerta valstybinės reikšmės magistralinis kelias A12 ir gilus Dubysos slėnis. Daugėjant gyventojų ir plečiantis gyvenamosioms teritorijoms bei paslaugų tinklui aktualiausias taps patogus ir saugus susisiekimas tarp atskirų kaimo dalių.

Tikėtina, kad planuojamo periodo pabaigoje naudojant naujas technologijas ir atsinaujinančius energijos išteklius iš esmės pasikeis sodybinių gyvenamųjų namų aprūpinimo energija šaltiniai.

Tikėtina, kad Europos Sąjungos aplinkos apsaugos politikos įtakoje bus išplėstos vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo sistemos ir kaimo gyventojams bus tiekiamas geros kokybės geriamasis vanduo, o vandens telkiniai nebus teršiami nevalytomis ar mažai valytomis nuotekomis.

2. PLĖTROS PRIELAIDOS IR TIKSLAI

Vadovaujantis patvirtintomis Šiaulių rajono bendrojo plano ir formuojamomis kaimo plėtros prognozėmis nustatomos svarbiausios planuojamos teritorijos plėtros prielaidos, t. y. konkrečių objektų ar veiklos sričių plėtra, kuri galėtų radikaliai paveikti ne tik konkrečias nedidelio ploto teritorijas, tačiau viso kaimo veiklų ir kraštovaizdžio struktūrą.

Ūkio plėtra

Bubių kaimo teritoriją kertanti Europinė magistralė E77 yra realus pagrindas plėtoti ūkines veiklas, susijusias su transportu. Šalia sėkmingai plėtojamo žemės ir miškų ūkių produkcijos perdirbimo skatinamos kitos mažiau išvystytos ūkio šakos, atsinaujinančios energijos gamyba.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtra

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtros tikslas – užtikrinti tinkamą transporto pralaidumą ir saugų eismą kaimo teritorijoje bei jo artimiausioje aplinkoje.

Kaimo vidinės automobilių, dviračių ir pėsčiųjų eismo susisiekimo sistemos darniam funkcionavimui užtikrinti būtų tikslinga įrengti papildomas jungtis per Dubysos upę.

Investicijos į kaimo vidinę ir išorinę susisiekimo sistemas sukurs naujos kokybės aplinką, patrauklią gyvenamųjų ir verslo teritorijų plėtrai, skatins aktyviau naudotis vietovės rekreaciniais ištekliais, o planuojamo laikotarpio pabaigoje darniai besivystančiame kaime dominuos ekologiška bei saugi dviračių ir pėsčiųjų vidinio susisiekimo sistema.

Įrengus suplanuotas dviračių trasas, padidėtų pažintinio ir pramoginio turizmo plėtojimo galimybės.

Visose kaimo dalyse be plėtojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų, bus vystoma lietaus nuotekynė ir gatvių apšvietimo tinklas.

Rekreacijos ir turizmo paslaugų plėtra – išnaudojami esami gamtos ir kultūros paveldo ištekliai, kuriama viešoji turizmo infrastruktūra, plėtojamoms turizmo paslaugoms.

Numatoma, kad planuojamų rekreacinių teritorijų su išvystyta poilsio ir sporto infrastruktūros plėtra skatins gyventojų fizinį aktyvumą, išplės laisvalaikio praleidimo galimybes, pritrauks lankytojų iš gretimų teritorijų.

Rekreacijos potencialą padidintų investicijos į Dubysos ir Dubysos – Ventos kanalo pritaikymą gyventojų poilsiui bei pramogoms.

Gamtinės aplinkos apsauga

Bubių kaimas gamtinio karkaso atžvilgiu išsidėstęs regioninės svarbos geoekologinėje takoskyroje. Tai ekologiškai aktyvi ir jautri teritorija. Gamtinės aplinkos apsaugos tikslas – išsaugojant esamus vertingus gamtinius kompleksus suformuoti planuojamos teritorijos želdynų sistemą. Numatoma apjungti esamą „žaliąjį“ tinklą, susidedantį iš gamtinio karkaso teritorijų ir atskirųjų bei priklausomųjų želdynų, į vientisą sistemą.

Nekilnojamojo kultūros paveldo naudojimas ir apsauga

Nekilnojamojo kultūros paveldo naudojimo ir apsaugos tikslas – išsaugoti kultūros paveldo vertybes, atsižvelgiant į jų vertingąsias savybes ir teritorinį kontekstą, pritaikyti lankymui.

Teritorinė erdvinė plėtra.

Teritorinės erdvinės plėtros tikslas - darni, atvira ir funkcionali planuojamos teritorijos struktūra, centro branduolio plėtra bei socialinių paslaugų pasiekiamumo gerinimas.

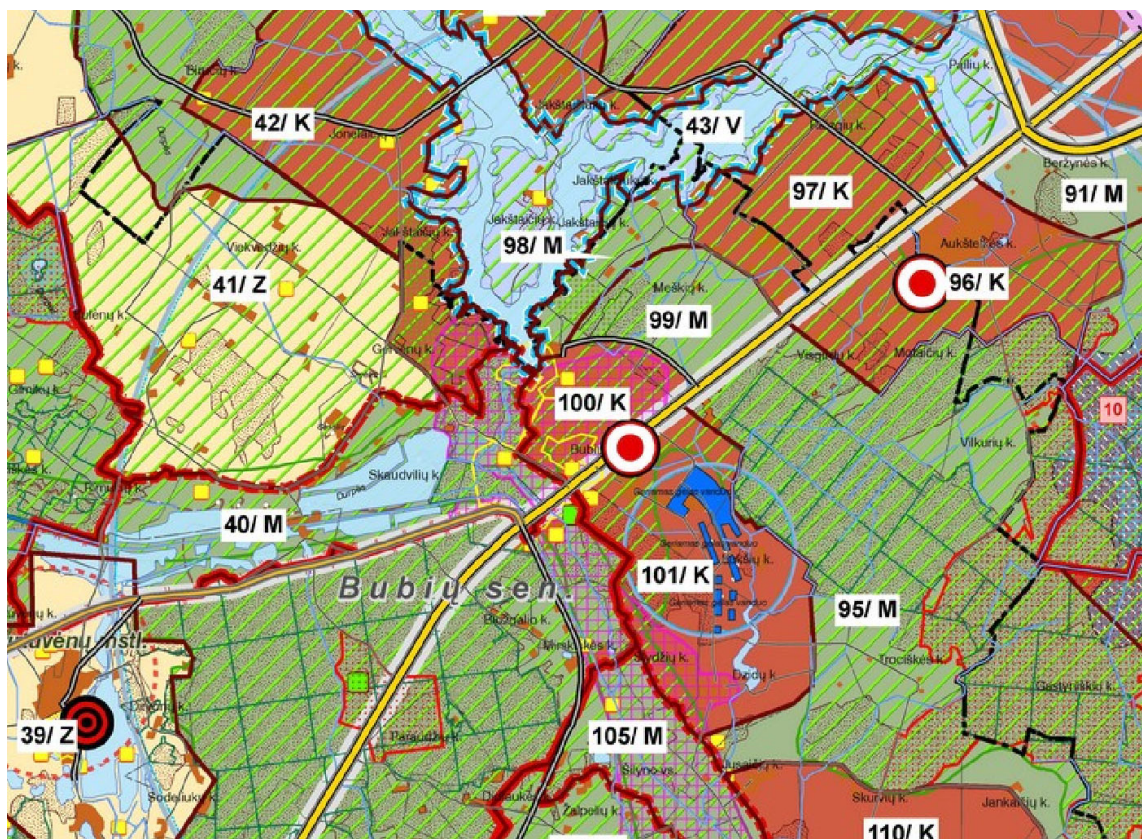
3. KONCEPCIJA

3.1. Bubių kaimo vystymas galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose

3.1.1. Šiaulių apskrities bendrojo plano nuostatos

Šiaulių apskrities teritorijos bendrajame plane Bubiai patenka į Vidurio Žemaičių funkcinį prioritetų sritį, pirmo lygmens perspektyvinę urbanistinę integracijos ašį. Planuojamoje teritorijoje ateities prioritetai turėtų būti tausojantis miškų bei žemės ūkis, konservacija ir rekreacija. Miškai gali būti pritaikyti intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai.

3.2. Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano nuostatos



1 pav. Iškarpa iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane (patvirtintame 2008-07-03 Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-199) nustatytos gyvenamųjų centrų kategorijos ir apibrėžta jų vieta teritorijos gyvenviečių sistemoje. Nekategorizuotas gyvenamųjų vietovių tinklas yra silpniausias ir labiausiai pažeidžiamas Šiaulių rajono gyvenamųjų vietovių tinklo rangas, kuriam priskirti Bubiai. Šių vietovių socialinis ir ekonominis potencialas labai silpnas, tačiau tinklas patogus gyventojams. Bubių kaimui

siūloma suteikti Miestelio statusą įvertinant patogų pasiekiamumą kaimyninių gyvenamųjų vietovių gyventojams. Nekategorizuotų gyvenamųjų vietovių tinklo stiprinimas siejamas su naujų aptarnavimo ir paslaugų funkcijų steigimu, švietėjiška veikla, naujų darbo vietų kūrimu, gyventojų skaičiaus stabilizavimu, inžinerinės infrastruktūros sukūrimu, urbanizuotų teritorijų plėtra esamuose ir siūlomuose miesteliuose.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane Bubių kaimo teritorijoje išskirtos trys tvarkymo zonos ir jose numatyti sekantys žemės naudojimo bei apsaugos reglamentai.

100/K (kraštovaizdžio tvarkymo zona) kurioje numatyta:

U3 indeksas - kaimo vietovių teritorijų urbanizacija, stiprinamos ir plėtojamos šių centrų administracinės, švietimo, aptarnavimo ir paslaugų funkcijos. Miestelių plėtros zonų ribose galimas kitos tikslinės žemės paskirties ir visų naudojimo būdų/pobūdžių plėtojimas išsaugant ir plečiant esamų miestelių urbanistinę struktūrą. Rengiami inžinerinės infrastruktūros plėtros specialieji planai.

T3 indeksas - esamo kraštovaizdžio natūralumo gražinimas ir gausinimas geoekologinėse takoskyrose. Tai teritorijų juostos, skiriančios stambias gamtines geosistemas ir atliekančios ekologinį kompensavimą tarp sisteminiu lygmeniu. Ji čia išskirta ypatingu ekologiniu aktyvumu bei jautrumu pasižyminčioms teritorijoms: upių aukštupiams, vandenskyroms, aukštapelkynams, požeminių vandenų intensyvaus maitinimo plotams. Tvarkymo tipas taikytinas žmogaus veiklos, pirmiausia agrarinės, gerokai pakeistose gamtinio karkaso teritorijose. Šiose zonose gamtinio kraštovaizdžio formavimo kryptis yra regeneracinė-restauracinė, susijusi su sudėtingų renatūralizacinių priemonių įgyvendinimu ir nauju ekologizuotu požiūriu į šių teritorijų naudojimą.

101/K (kraštovaizdžio tvarkymo zona) kurioje numatyta:

U9 indeksas - urbanizacija Šiaulių miesto aglomeracinio poveikio teritorijose. Prioritetas teikiamas naujų urbanizuotų vietovių formavimui Šiaulių miesto aglomeracinio poveikio zonoje, esamos žemės ūkio tikslinės žemės paskirties keitimui į kitą paskirtį ir į visus naudojimo būdus/pobūdžius.

U7 indeksas - urbanizacija gamtinio karkaso teritorijose. Prioritetas teikiamas esamų urbanizuotų vietovių išlaikymui ir naujų plėtrai vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais.

T3 indeksas - esamo kraštovaizdžio natūralumo gražinimas ir gausinimas geoekologinėse takoskyrose.

N2 indeksas - gėlo vandens išteklių teritorijos tvarkymas reglamentuoja, jog vietovėje prioritetas teikiamas naudingųjų iškasenų teritorijų tvarkymo ir veiklos plėtojimui. Ūkinė veikla vykdoma vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 44:2006 „Vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymas ir priežiūra“.

MŪ indeksas - intensyvi miškų ūkio veiklos kryptis.

102/M (kraštovaizdžio tvarkymo zona) kurioje numatyta:

U6 indeksas - urbanizacijos Kurtuvėnų regioninio parko teritorijoje reglamentas.

Mss indeksas - ekosistemų ir aplinkos apsaugos kryptis.

T1 indeksas - esamo kraštovaizdžio natūralumo išlaikymas ir saugojimas geoekologinėse takoskyrose.

B1 indeksas - esamo kraštovaizdžio natūralumo išlaikymas ir saugojimas bioekologiniuose branduoliuose. Jų perspektyva susijusi su racionalaus subalansuoto miškų ūkio tvarkymu, miškų regeneracinio potencialo išsaugojimu, rekreacinio naudojimo reguliavimu bei nustatyto režimo užtikrinimu šiose zonose įsteigtoms ypač saugomoms teritorijoms.

M2, M3 indeksas - esamo kraštovaizdžio natūralumo palaikymas ir didinimas migraciniuose koridoriuose.

3.1.3. Kurtuvėnų regioninio parko tvarkymo plano nuostatos

Gyvenamųjų teritorijų plėtra Kurtuvėnų regioninio parko teritorijoje (U6) realizuojama vadovaujantis Kurtuvėnų regioninio parko tvarkymo planu. Dalis Bubių kaimo teritorijos patenka į valstybės saugomą teritoriją – Kurtuvėnų regioninį parką. Pietrytinė Bubių kaimo dalis sudaro gyvenamojo prioriteto funkcinę zoną, kurioje numatyta galimybė kaimo plėtrai. Pietinė dalis, patenka į Bubių rekreacinę zoną. Kaimą supa ekologinės apsaugos zona, kurioje prioritetas teikiamas ekosistemos saugančiam ūkininkavimui.

3.2. Bubių kaimo teritorijos planinės ir erdvinės struktūros vystymo kryptys

Pagrindinis dėmesys koncepcijoje yra skiriamas kaimo teritorijos urbanistinės struktūros sutvarkymui bei architektūrinės erdvinės kompozicijos plėtrai, kaimo plėtros darnai ir gyvenimo kokybės problemoms.

Bubių kaimo plėtros koncepcijos formuojamos išlaikant susidariusią gatvių kompozicinę struktūrą. Siekiama sudaryti prielaidas rekreacinių teritorijų plėtrai, kurtis naujiems komercijos, verslo, visuomeniniams centrams, juos tolygiai paskirstant gyvenamojoje teritorijoje. Formuojamos naujos želdynų teritorijos, esamus kaimo želdynus stengiamasi sujungti į vientisą sistemą. Siūlomos naujos viešosios erdvės gyventojų poilsiui, bendruomeninei veiklai. Planuojamas pėsčiųjų ir dviračių takų tinklas skirtas kaimo gyventojų bei jo lankytojų pramogoms ir vidaus ryšiams organizuoti.

Formuojant kaimo bendrojo plano koncepcijas vadovaujamosi subalansuotos plėtros principais, kurie įpareigoja saugoti kaimą supančią aplinką ir ugdyti kaimo želdynų sistemą, efektyviai išnaudoti urbanizuotas teritorijas, išsaugant gyventojams svarbias viešąsias erdves, plėtoti verslo, gamybos zonas, tolygiai paskirstyti gyvenamąsias, darbo, poilsio vietas. Svarbiausi kaimo plėtros koncepcijos principai:

- ☞ numatyti naujas ar planuoti konversijos principu teritorijas mišrios paskirties (rekreacinių, visuomeninių ir komercinių) objektų plėtrai;
- ☞ organizuotai naudoti rekreacinius miestelio išteklius;
- ☞ optimaliai planuoti ilgalaikio poilsio pastatų ir trumpalaikio poilsio statinių statybos teritorijas, numatyti rezervines teritorijas;
- ☞ modernizuoti ir gerinti gyvenamosios aplinkos, viešųjų erdvių ir kitas teritorijas;
- ☞ funkciškai ir fiziškai pertvarkyti neefektyviai naudojamas ir neurbanizuotas teritorijas miestelio teritorijoje;
- ☞ saugoti ir tausoti želdynus mieste ir už jo ribų, apjungti miestelio želdynų sistemas, plėsti parkų ir kitų viešųjų erdvių teritorijas, sukurti patrauklią pėsčiųjų ir dviračių bei jodinėjimo takų sistemą;
- ☞ saugoti esamą fizinę aplinką, pritaikyti ją kintantiems poreikiams ir galimybėms.

Bubių kaimo bendrajam planui siūlomas gyvenamosios vietovės erdvinės plėtros variantas, kuriame atsispindi pagrindinių gatvių tinklo struktūra, siūlomos kaimo urbanistinės plėtros kryptys bei rekreacinių ir komercinių teritorijų paskirstymas kaimo atžvilgiu.

Bubių kaimo bendrojo plano koncepcijoje pagrindinių gatvių sistema išlieka nepakitus. Plečiant gyvenamąją teritoriją neurbanizuotuose plotuose numatomas naujas gatvių tinklas. Kaimo šiaurinėje ir pietinėje dalyse formuojamos rekreacinės paskirties trumpalaikio poilsio bei želdynų teritorijos. Čia organizuojamas vietinių ir svečių poilsis, laisvalaikis, pramogos.

Abiejuose bendrojo plano koncepcijos variantuose siūloma gerinti kaimo susisiekimo infrastruktūrą, numatant naujas gatvių jungtis, bei naujus pėsčiųjų ir dviračių takus, jungiančius kultūros paveldo objektus, rekreacijos vietas, viešąsias erdves.

Siūloma koreguoti kaimo administracines ribas. Formuojant naujas administracines Bubių kaimo ribas, atsižvelgiama į suformuotų žemės sklypų ribas, natūralias gamtos objektų (vandens telkinių kranto linijas, upelių vagas ir kt.), dirbtinių objektų (kelių, sankasų, gatvių ir kt.) ribas. Naujos administracinės ribos bus įteisintos teisės aktu nustatyta tvarka tik patvirtinus kaimo bendrąjį planą.

Kaimo teritorinė erdvinė plėtra.

Teritorinės erdvinės plėtros tikslas - darni, atvira ir funkcionali kaimo struktūra, centro branduolio plėtra bei socialinių paslaugų pasiekiamumo gerinimas.

Numatoma ir toliau išlaikyti dominuojančią kaimo centro palei Šilojų gatvę ašį, stiprinti jos ryšius su rytine už magistralinio kelio esančia kaimo dalimi. Siekiant išlaikyti kaimo savitumą ir įvaizdį koncepcijoje siūloma išsaugoti vyraujančią kaimo centro perimetrinę ir sodybinę užstatymus. Planuojamo kaimo centro teritorijoje rekomenduojamos aptarnavimo, prekybos, socialinės infrastruktūros, bendruomeninės paslaugos.

Kaimo užstatyta erdvė turėtų prasiplėsti rytų, šiaurės kryptimis. Kaimo aplinka išliks apsupta atvirų ir uždarų erdvių kraštovaizdžio, formuojamo dirbamų laukų, tvenkinio ir miškų masyvų mozaikos.

Erdvių suskaidymas želdynų tarpais leis darniai į kraštovaizdį įsiliesti planuojamoms užstatomoms teritorijoms, bus išlaikyta tvari teritorijų plėtra.

Gyvenamųjų teritorijų plėtra

Abiejuose kaimo plėtros variantuose numatoma plėsti mažaaukštę vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų su socialine infrastruktūra statybą, užbaigiant formuoti esamus gyvenamuosius kvartalus, užstatant tuščius tarpus tarp gatvių. Daugiausia šiuo metu užstatytų plotų yra kaimo šiaurinėje ir centrinėje dalyse. Didesnė dalis naujos plėtros teritorijų numatoma žemės ūkio paskirties plotuose, kur būtų keičiama tikslinė žemės naudojimo paskirtis.

Naujos gyvenamosios mažaaukštės statybos plėtros kryptys siūlomos į pietinę ir rytinę kaimo dalis. Formuojamuose individualių namų kvartaluose reikalinga inžinerinės infrastruktūros (vandentiekio, nuotėkų ir pan.) plėtra.

Numatoma galima rezervinė gyvenamosios teritorijos plėtra žemės ūkio paskirties zonose. Nesant poreikiui gyvenamųjų teritorijų plėtrai, rezervinėse teritorijose toliau vystoma žemės ūkio veikla.

Paslaugų ir komercinių teritorijų plėtra. Bubių kaimo teritorija tinkama plėtoti ūkines veiklas, susijusias su gerai išvystytu kelių tinklu bei Šiaulių miesto kaimynystė. Konversijos būdu numatoma plėsti jau susiformavusį kaimo centrą, kuriame sutelkiami komerciniai ir visuomeniniai objektai, viešųjų paslaugų įstaigos. Centras plečiamas rytų kryptimi pagrindinėse (Šilojų ir Gluosnių) gatvėse.

Kitas mišrios paskirties centras planuojamas rytinėje kaimo teritorijos dalyje Bokšto gatvėje, kuriame gali būti komercinės ir visuomeninio sektoriaus paslaugų paskirties objektai. Kadangi visa Bubių kaimo teritorija patenka į Bubių vandenvietės apsaugos zoną, pramoninių teritorijų plėtra nenumatoma..

Transporto aptarnavimo ir komercinės teritorijos numatomos šalia magistralinio kelio A12.

Kaimo viešųjų erdvių, parkų ir skverų plėtra.

Bubių buvusios dvaro sodybos teritorijoje, neužstatytose zonose, atkuriant ir pritaikant tvenkinių sistemą planuojamos viešosios erdvės, kuriose numatomos poilsio vietos, vaikų

žaidimų aikštelės, pėsčiųjų ir dviratininkų takai. Tokiu būdu būtų atkurtas ryšys su Žemutiniaisiais Bubiais ir Bubių rekreacine zona.

Planuojami nedideli skverai ir viešosios erdvės Šilojų bei Gluosnių gatvėse ir kiekviename formuojamame gyvenamajame kvartale. Kuriama patraukli pėsčiųjų, dviračių takų sistema, apjungianti įvairios paskirties objektus, paslaugas.

Socialinės aplinkos plėtra koncepcijoje numatoma per investicijas į sveikatos priežiūros ir švietimo sistemų objektų materialinės bazės atnaujinimą, socialinio būsto kokybės ir prieinamumo gerinimą. Socialiniu požiūriu pilnavertės aplinkos kūrimas tiesiogiai susijęs su numatyta kaime gyvenamųjų teritorijų plėtra.

Turizmo ir rekreacijos plėtra. Bubiai yra Kurtuvėnų regioninio parko rytiniame pakraštyje. Bubių bendrojo plano koncepcijos kryptis yra Bubių kaip buvusios dvaro sodybos su išvystytais pažintinio ir pramoginio turizmo paslaugomis istorinės vietovės vystymas. Kaimo gyventojų laisvalaikio praleidimo galimybėms pajvairinti, aplinkinių teritorijų gyventojų bei turistų pritraukimui skatinti, numatomos rekreacinės teritorijos su išvystytais poilsio ir sporto infrastruktūros plėtra.

Bubių kaimo bendrojo plano koncepcijos abiejuose variantuose rekreacinių teritorijų plėtra planuojama vandens telkinio – Bubių tvenkinio - pakrantėje. Tai patraukli rekreacijai tinkama zona su atsiveriančiomis plačiomis panoramomis. Projektuojamos dviračių bei pėsčiųjų takų trasos apjungia rekreacinės paskirties objektus. Sukuriama galimybė organizuoti dienos ar dviejų trukmės aktyvų poilsį. Numatomas paplūdimys, jame gali būti organizuojamos vandens pramogos.

Bendrojo plano koncepcijoje rekreacijos plėtra numatoma atsižvelgiant į Kurtuvėnų regioninio parko tvarkymo plano sprendinius. Pietvakarinė Bubių kaimo dalis patenka į Kurtuvėnų regioninio parko Bubių rekreacinę zoną, kurioje leidžiama plėtoti esamą ir numatoma kurti naują rekreacinę infrastruktūrą.

Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtra.

Bubių kaimas yra šalia pirmo rango magistralinio kelio E77 – valstybinės reikšmės magistralinio kelio A12 Ryga-Šiauliai—Tauragė-Kaliningradas. Pietvakarinėje kaimo dalyje Bubių teritoriją kerta krašto kelias Nr.215 Bubiai-Ramučiai. Šiaurinėje pusėje šalia Bubių kaimo teritorijos praeina rajoninis kelias Nr. 4014 Meškiai-Bubiai.

Bubių kaimo bendrojo plano koncepcijoje siūloma papildyti susisiekimo infrastruktūrą, numatant naujas gatvių jungtis, bei naują pėsčiųjų ir dviračių takų tinklą, jungiantį atskiras kaimo dalis, rekreacijos vietas, viešąsias erdves, kultūros paveldo objektus. Prie naujai tiesiamų gatvių numatoma inžinerinės infrastruktūros plėtra.

Investicijos į kaimo vidinę ir išorinę susisiekimo sistemas sukurs naujos kokybės aplinką, patrauklią gyvenamųjų ir verslo teritorijų plėtrai, skatins aktyviau naudotis kaimo ir aplinkinių teritorijų rekreaciniais išteklių, o ilgalaikėje perspektyvoje darniai besivystančiame ir kompaktiškame kaime dominuos ekologiška bei saugi dviračių ir pėsčiųjų vidinio susisiekimo sistema.

4. TERITORINIŲ PLĖTROS STRUKTŪRŲ BENDROSIS NUOSTATOS

Teritorijų naudojimo funkciniai prioritetai nustatyti Šiaulių apskrities ir Šiaulių rajono savivaldybės teritorijų bendruosiuose planuose taikomi rengiant planuojamos teritorijos bendrųjų sprendinių formavimą (konceptiją). Funkcinis teritorijų zonavimas detalizuojamas, nustatant urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų tvarkymo režimus, teritorijų naudojimo tipus, užstatymo tipus ir užstatymo aukštį.

Bubių kaimo bendrasis planas, rengiamas mastelyje M 1:5000, todėl Teritorijos vystymo koncepcijos brėžinyje, įvertinus pagrindinės žemės naudojimo paskirties kaitos kryptis bei funkcinį zonavimą, išskiriamos teritorijos su prioritetiniu naudojimo tipu, vadovaujantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos (TAR: 2014-01-22 Nr.2014-00398) 9 lentele (Teritorijos naudojimo tipų klasifikatorius NAUD_TIP).

4.1. Teritorijų su prioritetiniu naudojimo tipu struktūra (skliausteliuose žymėjimo indeksas, atitinkantis erdvinio objekto kodą), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir aprašymas:

1. Neurbanizuojamos teritorijos:

Mišakai ir miškinga teritorija (MI) - miškų ūkio paskirties žemė - ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandens, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsiui skirtų miškų teritorijos. Gali būti diferencijuojama pagal miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdus.

Vandenys (VA) - vandens ūkio paskirties žemė - vandens telkiniai ir jų eksploatavimui reikalinga teritorija. Gali būti diferencijuojama pagal vandens ūkio paskirties žemės naudojimo būdus.

Neužstatoma žemės ūkio teritorija (ZN) - žemės ūkio paskirties žemė - teritorijos, skirtos žemės ūkio veiklai, kuriai nereikalingi stacionarūs pastatai.

Užstatoma žemės ūkio teritorija (ZU) - žemės ūkio paskirties žemė - teritorijos, skirtos žemės ūkio veiklai su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir ūkininkų sodybomis bei teritorijos su žemės ūkio, maisto produktų gamybos ir apdorojimo, ūkyje pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų perdirbimo ir šių produktų realizavimo, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimo ir geros agrarinės bei aplinkosauginės žemės būklės išlaikymo veikloms reikalingais statiniais.

2. Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos:

2.1. Užstatomos teritorijos:

Gyvenamoji teritorija vienučių ir dvibučių namų statybai (GV) – kitos paskirties žemė - ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais;

Gyvenamoji teritorija (GG) – kitos paskirties žemė - teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais želdynais;

Mišri gyvenamoji teritorija (GM) – kitos paskirties žemė – teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo., viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosioms erdvėmis;

Mišri centro teritorija (GC) – kitos paskirties žemė - didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Socialinės infrastruktūros teritorija (SI) – kitos paskirties žemė – teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams;

Paslaugų teritorija (PA) – kitos paskirties žemė – teritorija, skirta visos gyvenamosios vietovės ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba;

Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) – kitos paskirties žemė – teritorija, skirta gamybai, sandėliavimui, logistikai, atliekų perdirbimui;

Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TI) – kitos paskirties žemė – teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms;

2.2. Neužstatomos teritorijos:

Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BŽ) – kitos paskirties žemė - gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos, skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai;

Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK) – kitos paskirties žemė – linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;

Vandenvietė (VV) – kitos paskirties žemė – griežto režimo vandenviečių apsaugos juostais neužstatyta teritorija.

4.2. Teritorijos naudojimo ir apsaugos principai

Bendrieji Bubių kaimo teritorijos tvarkymo principai:

☞ *Partnerystės*, lygių galimybių principu vadovaujamasi siekiant mažinti socialinius ir ekonominius skirtumus tarp skirtingo intensyvumo bei pasiekiamumo teritorijų ar kitokiais kriterijais išskiriamų gyvenamosios vietovės dalių;

☞ *Atsakomybės* principu vadovaujamasi siekiant mažinti pagrindinių ūkio (pramonės, energetikos, būsto eksploatavimo) šakų poveikį aplinkai;

☞ *Ekologinio efektyvumo* (dematerializacijos) principu vadovaujamasi siekiant efektyviau naudoti gamtos išteklius ir tvarkyti atliekas. Gamyba ir paslaugos turi augti daug greičiau nei naudojami gamtos ištekliai, tai yra tam pačiam kiekiui gaminių pagaminti ir paslaugų suteikti turi būti sunaudojama vis mažiau energijos ir kitų gamtos išteklių;

☞ *Lankstumo* principu vadovaujantis plėtros prioritetai, tikslai, uždaviniai, jų įgyvendinimo priemonės turi būti derinami ir tikslinami atsižvelgiant į kintančias kaimo išorės ir vidaus sąlygas;

☞ *Nuoseklios raidos* principu vadovaujamosi siekiant saugoti kraštovaizdžio, biologinę įvairovę, kultūros vertybes. Kraštovaizdžio transformacijos turi būti nuoseklios ir neturi mažinti jo vertės bei naikinti vertės požymių. Visų planuojamų veiklų tipas, mastas ir intensyvumas turi atitikti planuojamos teritorijos natūralias plėtros galimybes.

Visų kaimo teritorijoje rengiamų teritorijų planavimo dokumentų bei projektų užsakovai (planavimo organizatoriai, statytojai ir kt.) bei vykdytojai (planų rengėjai, projektuotojai ir kt.) privalo laikytis šių planavimo principų:

☞ derinti visuomenės socialinės ir ekonominės plėtros bei ekologinius interesus, griežtai laikytis gyventojų aprūpinimo socialine ir inžinerine infrastruktūra normų, nepabloginti gyvenamosios aplinkos kokybės;

☞ saugoti šiuo metu naudojamas ir numatyti pagal normatyvus bei poreikį naujas bendro naudojimo atviras erdves, skirtas gyventojų poilsiui, sportui, pramogoms;

☞ numatyti visuomenės poreikiams paimamas ir rezervuojamas teritorijas transporto, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai plėtoti, atliekoms surinkti, rūšiuoti, saugoti ir utilizuoti;

☞ susieti planuojamą ūkinę veiklą su transporto, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros plėtra, plėtoti gyvenamųjų namų statybą tik inžineriškai parengtose teritorijose;

☞ naujų transporto infrastruktūros objektų kūrimo zonoje strateginius planavimo ir plėtros klausimus spręsti seniūnijų, seniūnaitijų, bendrijų ir kitų bendruomeninių organizacijų bendru sutarimu.