

Wójt Gminy Wąbrzeźno

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/252/2013
Rady Gminy Wąbrzeźno
z dnia 19 czerwca 2013 r.**

S t u d i u m uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąbrzeźno

tekst Studium - część trzecia

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
oraz
SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM**

WYKONAWCA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄBRZEŻNO

PRACOWNIA PROJEKTOWA „SIEĆ 1” PAWEŁ ŁUKOWICZ
ul. Gdańska 54/6, 85-021 Bydgoszcz

S t u d i u m
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Wąbrzeźno

tekst Studium - część trzecia

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
oraz Synteza projektu Studium

Spis treści

Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąbrzeźno	4
Synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąbrzeźno	5

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WĄBRZEŻNO

Na etapie prac nad koncepcją rozwoju gminy, po dokonaniu diagnozy stanu i uwarunkowań (wewnętrznych i zewnętrznych) oraz przy uwzględnieniu zamierzeń władz gminy co do dalszego rozwoju, rozważono różne warianty dalszego rozwoju – optymalnego z punktu realizacji zakładanych celów.

Elementy „wariantowania” (czyli wyboru optymalnego wariantu) rozwoju gminy dotyczyły:

- wyboru funkcji/rodzajów działalności do stymulowania rozwoju,
- wyboru lokalizacji nowych przedsięwzięć,
- wyboru szczegółowych rozwiązań w zakresie niektórych rodzajów lokalnej infrastruktury technicznej (część infrastruktury lokalnej nie wymaga planowania, ponieważ jest już zrealizowana).

Szereg zagadnień jest niezależnych od polityki władz gminy i na etapie Studium następuje ich adaptacja w „narzuconym” stanie i przebiegu. Dotyczy to przede wszystkim:

- systemu obszarów chronionych
- ponadlokalnego układu komunikacyjnego (a więc dróg powiatowych i wojewódzkich oraz linii kolejowej)
- linii infrastrukturalnych znaczenia ponadlokalnego (energetyka, gaz)

Także elementy struktury przestrzennej związane ściśle z układem przyrodniczym (kompleksy lasów, wód, obszarów podmokłych, dobrych gleb) oraz sąsiedztwo miasta Wąbrzeźno (z konsekwencjami społecznymi, komunikacyjnymi, przestrzennymi) stanowią bardzo silny czynnik stabilizujący i ograniczający możliwości wariantowania.

Przy podejmowaniu wyborów uwzględniono następujące czynniki („kryteria wariantowania”):

- aspiracje władz lokalnych (wynikające z planów i zamierzeń dotyczących stymulowania rozwoju określonych części gminy i rozwoju określonych działalności),
- uwarunkowania naturalne sprzyjające lub ograniczające rozwój danego zagadnienia,
- szanse powodzenia danego działania (wybrano działalności, funkcje i obszary, dla których istnieją realne przesłanki zrealizowania lub choćby podjęcia zamierzeń – ma to na celu racjonalizację procesu planowania i rozwoju gminy),
- dążenie do koncentracji zainwestowania – stanowiące jedno z podstawowych założeń rozwoju gminy zapisane w Studium i związane bezpośrednio ze sprawnością zarządzania gminą, minimalizacją kosztów środowiskowych oraz spodziewanym osiągnięciem korzyści wynikających z koncentracji (zwłaszcza dużej liczby mieszkańców, wpływającej pozytywnie na rozwój handlu, usług, przedsiębiorczości).

Wybór funkcji możliwych do rozwoju na terenie gminy, ze względu na ustabilizowane predyspozycje, nie stwarza dużych możliwości wariantowania. Jako funkcje wiodące przyjęto: funkcję rolniczą oraz pozarolnicze działalności gospodarcze (usługowe i wytwórcze), przy czym w większości obszaru gminy przeważać będzie funkcja rolnicza, ale jednocześnie – dla większości ludności gminy zakłada się wiodącą rolę funkcji pozarolniczych (największe miejscowości w coraz większym stopniu mają wykształcać funkcje pozarolnicze).

Na znacznej części obszaru gminy decydujący wpływ na możliwości zagospodarowania mieć będzie funkcja ochronna, związana z położeniem w systemie obszarów chronionych. Warto także zauważyć możliwości rozwoju funkcji turystycznej oraz leśnej i jej pochodnych (pozyskanie i podstawowe przetwórstwo drewna). Generalnie, w stosunku do stanu obecnego, w koncepcji rozwoju gminy stawia się dużo większy nacisk na rozwój funkcji gospodarczych.

O zaproponowanych kierunkach zmian w przeznaczeniu danego terenu, w największym stopniu zdecydowały:

- postulat koncentracji zabudowy i zaludnienia w największych miejscowościach (strefy te wyznacza się tak, by przeciwdziałać rozpraszaniu – choć nie są to obszary stricte koncentrujące zabudowę, to mają na celu na przykład łączenie obszarów zainwestowanych lub też leżą w ich sąsiedztwie, co ma ułatwiać rozwój infrastruktury),
- dążenie do stworzenia warunków rozwoju w różnych częściach gminy (równoważenie szans rozwojowych – pomimo priorytetu koncentracji, należy stwarzać szanse rozwojowe dla różnych miejscowości),
- możliwość reagowania na zgłaszane w przyszłości zapotrzebowanie społeczne na nowe tereny mieszkaniowe i inwestycyjne,
- minimalizowanie kosztów przyrodniczych rozwoju gminy,
- dostępność komunikacyjna poszczególnych części gminy.

Podsumowując, należy stwierdzić, że na etapie koncepcji rozwoju i zagospodarowania gminy, zdecydowano o wyborze wariantu, który przy obecnych i dających się przewidzieć w przyszłości uwarunkowaniach, zapewnia optymalny sposób realizacji szeroko rozumianych interesów gminy.

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju ustalanego m.in. w Strategii rozwoju, a także przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Studium składa się z czterech części:

1. uwarunkowań rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,
2. kierunków zagospodarowania przestrzennego
3. uzasadnienia rozwiązań przyjętych w Studium oraz syntezy ustaleń Studium
4. rysunku Studium.

W części poświęconej uwarunkowaniom przedstawiono kompleksową charakterystykę stanu istniejącego oraz ocenę dotychczasowego zagospodarowania z diagnozą mocnych i słabych stron gminy. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia – zarówno o charakterze postulatycznym, jak i ustalenia wiążące z zakresu planowania dalszego rozwoju zagospodarowania gminy.

ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Funkcje gminy

Zakłada się, iż gmina Wąbrzeźno w kolejnych latach wzmocniać będzie wielofunkcyjny charakter. Wprawdzie podstawą utrzymania większości mieszkańców pozostanie rolnictwo, jednak coraz większe znaczenie mieć będzie lokalna przedsiębiorczość - w największych miejscowościach rozwijane będą działalności usługowe, rzemieślnicze i produkcyjne, wskutek czego coraz większa część mieszkańców będzie się utrzymywać z działalności pozarolniczych. Istotna część mieszkańców - tak jak obecnie - utrzymywać się będzie z pracy poza terenem gminy (wyjazdy do pracy, w tym do miasta Wąbrzeźno). Zakłada się sukcesywny rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych, jako dziedziny uzupełniającej, zwłaszcza w wybranych częściach gminy - szczególnie atrakcyjnych dla tego typu funkcji. Środkowa część gminy to obszary leśne, na których prowadzone jest także gospodarcze wykorzystanie lasów. Warto także zauważyć, że znaczną część gminy obejmują obszary bardzo ważne z punktu widzenia pełnienia funkcji ekologicznych i jako takie - powinny podlegać ochronie przed przekształceniami i antropopresją.

W oparciu o uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz stanu zainwestowania ustala się następującą funkcję gminy :

- Funkcja podstawowa – rolnictwo i leśnictwo, w oparciu o optymalne wykorzystanie warunków rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza (preferowana w projektowanych jednostkach osadniczych rozwojowych), rozwój energetyki wiatrowej (na wskazanych obszarach – w południowo-zachodniej części gminy).
- Funkcja dodatkowa – turystyka i wypoczynek (w tym agroturystyka).

Na podstawie obecnego stanu rozwoju i charakteru miejscowości oraz planowanych zmian zagospodarowania, prognozuje się następujące dominujące funkcje dla poszczególnych wsi :

- Wałycz i Ryńsk: ośrodki wielofunkcyjne,
- Jarantowice i Zieleń: usługowo-rolnicza,
- Czystochleb, Plebanka: mieszkaniowo-produkcyjna,
- Nielub: rolnicza i produkcyjna,
- Orzechowo, Wronie, M. Radowiska: rolniczo-usługowa,
- Przydwórz, Cymbark, Orzechówko, Trzciano: rolniczo-turystyczna,
- pozostałe wsie: funkcja rolnicza.

Mieszkańcy gminy

Zakłada się, iż liczba ludności w kolejnych latach będzie się utrzymywać na zbliżonym poziomie, zajdą jednak zmiany w strukturze wieku. Przede wszystkim wzrośnie liczba ludności w wieku produkcyjnym, za czym powinny iść działania zmierzające do poprawy stanu przedsiębiorczości i zwiększenia zatrudnienia na terenie gminy. Znacznie zmniejszy się liczba dzieci i młodzieży korzystającej ze szkół podstawowych i gimnazjów, co być może będzie się wiązało z problemem racjonalizacji sieci szkół. Wzrośnie liczba mieszkańców starszych. Podstawowymi problemami społecznymi pozostaną: niski poziom wykształcenia mieszkańców oraz znaczne uzależnienie sytuacji materialnej od kondycji ekonomicznej rolnictwa.

Charakter osadnictwa i obsługa ludności

Zakłada się utrzymanie w gminie dotychczasowej hierarchii sieci osadniczej, w której wyróżnić można następujące poziomy, różniące się zakresem oferowanych usług oraz wielkością obsługiwanego obszaru:

- Wąbrzeźno - ośrodek leżący poza granicami gminy wiejskiej, ale pełniący podstawową rolę w obsłudze mieszkańców gminy,
- Ryńsk - ośrodek wiejski wielofunkcyjny,
- Wałycz, Zieleń, Jarantowice i Czystochleb - wsie uzupełniające o dużym potencjale (obsługa części gminy)
- Cymbark, Trzciano, Myśliwiec, Orzechowo, Wronie, Orzechówko, Węgorzyn, Małe Radowiska, Pływaczewo i Nielub - wsie uzupełniające (obsługa sąsiednich miejscowości w zakresie wybranych usług)
- miejscowości pozostałe.

Specyfika gminy powoduje, że jej prawidłowe funkcjonowanie (w sferze społeczno-gospodarczej) zależne jest w dominującej mierze od kondycji miasta Wąbrzeźno - stanowiącej siedzibę gminy, ale jednocześnie będącego samodzielną jednostką administracyjną. Miasto pełni jednocześnie funkcję siedziby powiatu, co stwarza mieszkańcom gminy dobry (wyraźnie lepszy, niż mieszkańcom innych jednostek) dostęp do funkcji ponadlokalnych.

Dla każdego z poziomów hierarchicznych zakłada się sukcesywne wzmocnienie potencjału obsługi mieszkańców.

W wyznaczaniu terenów pod realizację zainwestowania należy dążyć do maksymalnej koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej w największych miejscowościach.

Zakłada się także, iż na terenie gminy realizowane będą (w zakresie obsługi ludności) głównie potrzeby podstawowe, związane z zadaniami samorządu gminnego, natomiast w zakresie potrzeb bardziej złożonych, mieszkańcy gminy korzystają będą z potencjału miasta Wąbrzeźna, bardzo dobrze wyposażonego ze względu na pełnienie roli siedziby powiatu lub też - z innych miast.

Gospodarka

Podstawą działalności gospodarczych na terenie gminy będzie rolnictwo, dostosowane pod względem intensywności, towarowości, struktur wielkościowych i efektywności do lokalnych uwarunkowań prowadzenia rolnictwa.

Podjąć należy wszelkie działania zmierzające do aktywizacji sektora przedsiębiorczości - jako instrumentu dywersyfikacji bazy ekonomicznej, poprawy jakości życia oraz restrukturyzacji rolnictwa (w kierunku wzmocnienia jego struktury wielkościowej). Studium wyznacza liczne tereny rozwojowe pod wytwórczość i usługi w wielu miejscowościach - stwarzające władzom gminy znaczne możliwości sterowania rozwojem tej dziedziny w sposób optymalny dla aktualnych i przyszłych potrzeb gminy.

W niektórych częściach gminy istnieją predyspozycje dla rozwoju różnego rodzaju działalności turystycznych i rekreacyjnych (na bazie walorów przyrodniczych i kulturowych), które powinny być wspierane jako dodatkowe źródło dochodów ludności, firm i budżetu gminy. Ustalenia Studium sprzyjają rozwojowi zarówno ogólnodostępnego zainwestowania turystycznego, jak też działalności gospodarczych w branży turystycznej.

Dostępność komunikacyjna

Dostępność zewnętrzna realizowana będzie przede wszystkim za pomocą modernizowanych dróg wojewódzkich, których sieć - ze względu na pełnienie przez Wąbrzeźno roli węzła tych dróg - jest relatywnie dobrze rozwinięta i zapewnia dobry dostęp do większości miejscowości. Bardzo ważnym aspektem dostępności międzyregionalnej jest linia kolejowa Toruń - Olsztyn. Dostępność wewnętrzną należy poprawić poprzez modernizację dróg: powiatowych i gminnych. Działaniami wykraczającymi poza Studium jest organizacja transportu publicznego - zapewniającego mieszkańcom sprzyjające możliwości dojazdu do pracy i szkół.

Infrastruktura techniczna

Rozwój infrastruktury technicznej jest w Studium postrzegany w trzech aspektach:

- jako narzędzie poprawy jakości życia mieszkańców (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla zamieszkania),
- jako narzędzie poprawy atrakcyjności inwestycyjnej (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla inwestowania)
- jako narzędzie ochrony środowiska przed antropopresją, poprzez ograniczanie emisji, oddziaływania, itp. (a więc kreowania gminy jako przestrzeni atrakcyjnej przyrodniczo).

Studium zakłada przede wszystkim dwa kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

- „przestrzenny” - czyli jej rozwój we wszystkich miejscowościach, gdzie jest to społecznie i ekonomicznie uzasadnione,
- „jakościowy” - czyli utrzymanie optymalnej sprawności i stanu technicznego sieci i urządzeń - zapewniających pewność funkcjonowania i zachowanie normatywnych parametrów.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

Jednym z nadrzędnych założeń Studium jest zachowanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. Ze względu na panujące w gminie uwarunkowania, szczególnego znaczenia nabierają zagadnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. W gminie znajdują się znaczne powierzchnie gruntów pochodzenia organicznego. Znaczna część gminy objęta jest ekologicznym systemem obszarów chronionych.

Walory przyrodnicze i kulturowe są postrzegane także jako ważne czynniki aktywizacji turystycznej (zarówno pobytowej jak i krajoznawczej).

Cele polityki przestrzennej gminy

Podstawowym założeniem przyjętym przy opracowywaniu Studium, jest założenie, iż nadrzędnym celem rozwoju gminy jest zapewnienie wysokiej jakości życia jej mieszkańców - poprzez rozwój społeczny (w tym zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (w tym wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy uwzględnieniu równowagi wobec środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Realizacji powyższego celu głównego służy realizacja następujących celów szczegółowych:

Cele dotyczące sfery społeczno-gospodarczej

- wspieranie rozwoju wielofunkcyjnego, w tym wprowadzania dodatkowych funkcji pozarolniczych na obszary dotychczas rolnicze oraz poprzez zwiększenie atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej gminy i promocję jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- rozwój lokalnego rynku pracy,
- tworzenie warunków dla pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy,
- rozwój i podnoszenie standardu usług, w tym zwłaszcza sfery publicznej,
- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania – przede wszystkim poprzez optymalne z punktu widzenia realizacji zadań własnych, wyznaczanie terenów pod budownictwo,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego.

Cele dotyczące zagadnień ładu przestrzennego i ochrony przyrody oraz środowiska kulturowego

- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez estetyzację zabudowy, dążenie do koncentracji zabudowy i zaludnienia oraz ograniczania ich rozproszenia, dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych.
- ochrona istniejących zasobów środowiska,
- poprawa stanu środowiska poprzez uporządkowanie zagospodarowania strefy przybrzeżnej jezior, uporządkowanie gospodarki ściekowej, wprowadzanie proekologicznych technologii grzewczych, ograniczanie negatywnego oddziaływania prowadzonych działalności i istniejącego zainwestowania (mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, związanego z gospodarką rolną) na środowisko i zdrowie ludzi.
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego oraz stworzenie programu ochrony dóbr kultury.

Cele dotyczące zagadnień infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

- bezwzględna poprawa stanu dróg gminnych,
- modernizacja i rozbudowa układu dróg wojewódzkich i powiatowych,
- realizacja systemu wodno-kanalizacyjnego zgodnie z koncepcją docelowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej w gminie, na bazie wyznaczonej aglomeracji kanalizacyjnej,
- działania na rzecz zwiększenia znaczenia linii kolejowej Toruń - Olsztyn.

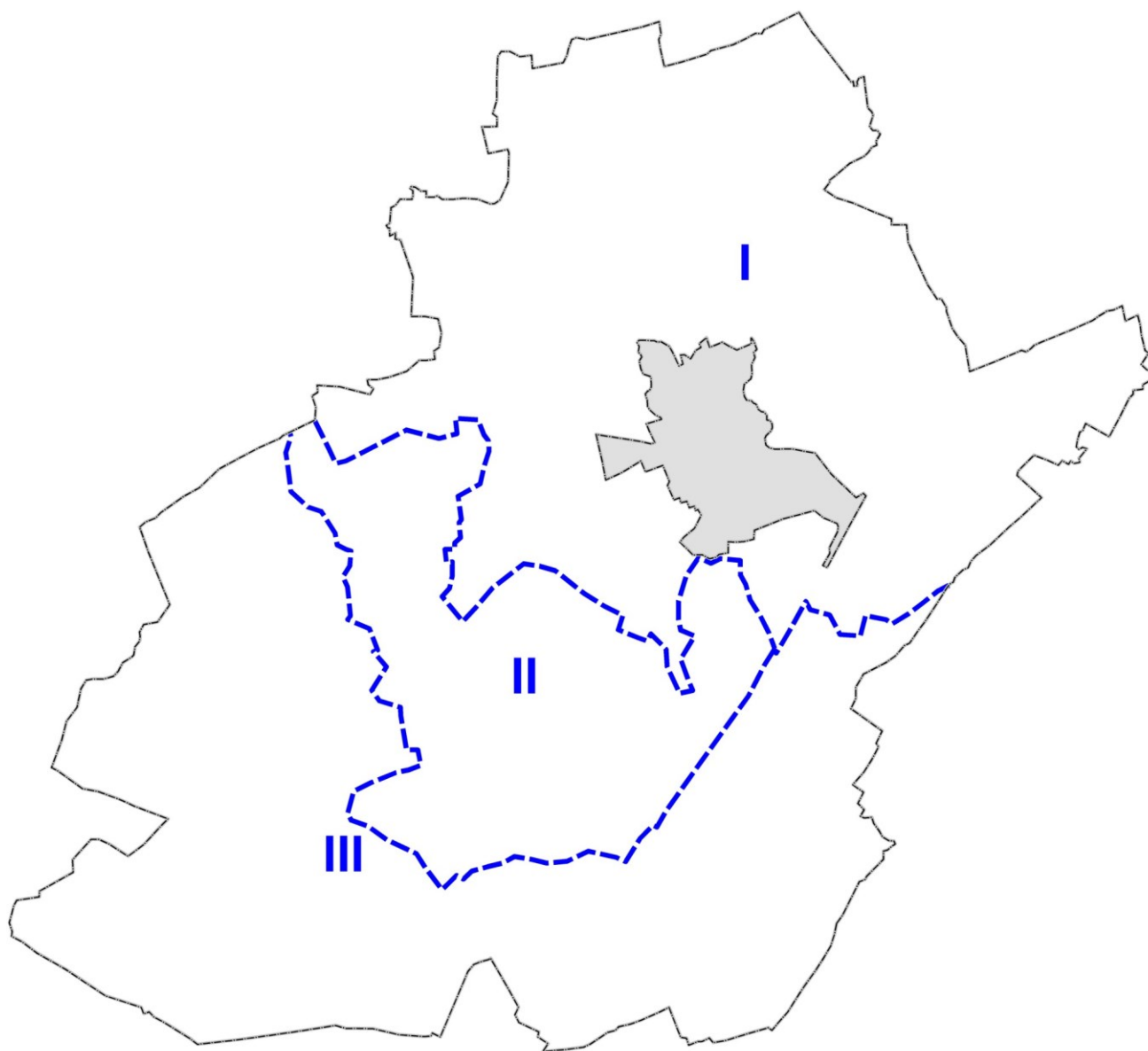
Struktura funkcjonalno-przestrzenna. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Na potrzeby polityki przestrzennej, na terenie gminy wydzielono trzy jednostki planistyczne:

- **jednostkę wielofunkcyjną (oznaczoną jako I)**, położoną w północnej części gminy - w której na ogólny charakter i profil funkcjonalny w największym stopniu wpływa sąsiedztwo miasta Wąbrzeźno. W tej jednostce prognozuje się największą presję w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w konsekwencji czego wyznacza się tereny rozwojowe na te cele. Powyższe nie stoi w sprzeczności z równorzędnymi funkcjami: ochrony przyrody (część jednostki jest objęta formami

ochrony, w tym – znajduje się tu rezerwat przyrody) oraz gospodarki rolnej (znaczna część terenów rolnych to grunty wysokiej przydatności).

Głównym założeniem rozwoju jest wzmacnianie wielofunkcyjności poprzez koncentrację funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych przy wykorzystaniu sąsiedztwa miasta Wąbrzeźno oraz bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej. Zakłada się, że powyższa jednostka w kolejnych latach będzie wyraźnie zwiększała liczbę mieszkańców, a sąsiedztwo miasta pozwoli na osiągnięcie korzyści gospodarczych (wzrost poziomu przedsiębiorczości), co pozwoli na ograniczenie wysokiego poziomu bezrobocia i sfery ubóstwa społecznego. Jednocześnie podstawowym założeniem jest dostosowanie wszelkich działań inwestycyjnych do warunków środowiskowych (rezerwat przyrody i obszar chronionego krajobrazu) co oznacza nie podejmowanie działań kolidujących z celami ochrony. Zakłada się także dalszy rozwój gospodarki rolnej, ale dopuszcza się przeznaczenie części terenów rolnych (w tym wysokich klas) na cele realizacji nowego zagospodarowania mieszkaniowego, usługowego i gospodarczego.



Rys. Podział gminy na jednostki planistyczne

Rozwój zagospodarowania na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja) oraz poprzez wyznaczenie w sąsiedztwie zabudowy największych

miejsowości oraz wzdłuż głównych dróg, terenów rozwojowych mających zaspokoić prognozowane potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usług oraz działalności gospodarczych (w sposób dostosowany do lokalnych uwarunkowań środowiskowych oraz możliwości obsługi komunikacyjnej). W zakresie rozwoju przedsiębiorczości nie określa się preferencji związanych z rodzajem prowadzonych działalności, ale wskazuje się konieczność dostosowania skali, charakteru i uciążliwości do sąsiedztwa terenów mieszkaniowych (wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć kolizyjnych) oraz do warunków środowiskowych. Ze względu na dostępność terenu, wskazuje się możliwość rozwoju działalności gospodarczych o charakterze wielkopowierzchniowym.

- **jednostkę ekologiczną (oznaczoną jako II)**, położoną w centralnej części gminy – obejmującą tereny lasów oraz łąk i terenów podmokłych („Bagno Zgniłka”). W większości leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Jest to jednostka pozbawiona zwartej zabudowy i nie przewiduje się rozwoju zagospodarowania w jej granicach (nie wyznacza się terenów rozwojowych). Dominującą funkcją pozostanie tu funkcja ekologiczna z dopuszczeniem działalności turystycznych i rekreacyjnych uwzględniających podporządkowanie zasadom ochrony środowiska dostosowanym do lokalnych specyficznych warunków.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego ekologicznego charakteru z dopuszczeniem rozwoju działalności nie kolidujących z zasadami ochrony oraz dostosowanych do lokalnych uwarunkowań – w tym gospodarcze wykorzystanie lasu oraz rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych.

- **jednostkę osadniczo-rolniczą (oznaczoną jako III)**, położoną w południowej, zachodniej i południowo-wschodniej części gminy. Jednostka ma charakter wielofunkcyjny z dominacją gospodarki rolnej (znaczna część terenów rolnych to grunty wysokiej przydatności), jednak istotne znaczenie ma także przedsiębiorczość pozarolnicza realizowana w największych miejscowościach, działalności rekreacyjno-turystyczne oraz funkcje ekologiczne (część jednostki leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu). Wielofunkcyjność jednostki wzrośnie wraz planowaną w południowej części gminy realizacją elektrowni wiatrowych.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego charakteru z wzmocnieniem rozwoju działalności pozarolniczych oraz utrzymywaniem i wspieraniem funkcji rolniczej jako wiodącej. Rozwój zagospodarowania na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja) oraz poprzez wyznaczenie w sąsiedztwie zabudowy największych miejscowości, terenów rozwojowych mających zaspokoić prognozowane potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usług oraz działalności gospodarczych (w sposób dostosowany do lokalnych uwarunkowań środowiskowych oraz możliwości obsługi komunikacyjnej).

W zakresie rozwoju przedsiębiorczości wskazuje się konieczność dostosowania skali, charakteru i uciążliwości do sąsiedztwa terenów mieszkaniowych (wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć kolizyjnych). Wskazuje się preferencje przede wszystkim dla rozwoju przetwórstwa rolnego i usług na rzecz rolnictwa oraz przetwórstwa drewna ale dopuszcza się rozwój wszelkich działalności dostosowanych do warunków środowiskowych, nie stanowiących zagrożenia dla jakości życia mieszkańców i nie kolidujących z dominującym charakterem funkcji rolniczej.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Ustala się następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów i zasady zagospodarowania terenów:

a) tereny istniejącej zabudowy miejscowości w zabudowie zwartej oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa.

Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy zwartej miejscowości.

Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową z towarzyszącymi usługami, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, zabudowę zagrodową i związaną z prowadzeniem działalności rolniczej.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny istniejącej zwartej zabudowy z dopuszczeniem uzupełnień,

przekształceń i rehabilitacji”.

Powyższe dotyczy miejscowości o zwartej zabudowie, w których dalszy rozwój zabudowy będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania oraz koncentracji ludności. Obecnie są to obszary wykazujące znaczne rezerwy dla dalszego rozwoju zabudowy przy nie poszerzaniu granic istniejącej zabudowy lub ich nieznacznemu poszerzeniu poprzez kontynuację zabudowy zwartej. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

b) tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług

Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług”.

Powyższe dotyczy terenów wyznaczanych w większości miejscowości - wskazywanych do zmiany obecnego rolniczego przeznaczenia na cel zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi. Tereny te stanowią kontynuację terenów zagospodarowanych. Są to tereny wykazujące już obecnie dużą presję w kierunku rozwoju mieszkalnictwa, lub też tereny dla których prognozuje się taką presję w najbliższych latach w związku z realizacją potrzeb mieszkaniowych ludności gminy. Są predestynowane do rozwoju tej funkcji ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, łatwość podłączenia sieci infrastruktury technicznej oraz nie wykazujące przeciwwskazań fizjograficznych.

Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

c) tereny realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych

Dopuszcza się funkcje: usługowe, produkcyjne, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych”

Powyższe dotyczy terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie miasta Wąbrzeźno, wskazywanych do zmiany obecnego rolniczego przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej. Są to tereny predysponowane dla realizacji wskazanego zagospodarowania ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, możliwość kooperacji z podmiotami gospodarczymi działającymi w mieście, łatwość podłączenia do sieci infrastrukturalnych oraz brak przeciwwskazań fizjograficznych.

Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

d) tereny realizacji zagospodarowania służącego turystyce i rekreacji

Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy służącej celom rekreacji, wypoczynku, turystyki, uprawianiu sportu, integracji lokalnych społeczności.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny realizacji zagospodarowania służącego turystyce i rekreacji”.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

e) pozostałe tereny wskazywane do rozwoju wielofunkcyjnego

Są to tereny, które stanowią przestrzeń rozwojową gminy, ale ze względu na brak możliwości wskazania kierunków przeznaczenia terenu już na etapie Studium, przyjmuje się, że ustalenia kierunku zagospodarowania danego terenu nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Wąbrzeźno charakteryzuje się umiarkowaną dynamiką rozwoju gospodarczego oraz umiarkowaną presją inwestycyjną, stąd dostrzegając potrzebę zapewnienia możliwości rozwoju zróżnicowanych funkcji społeczno-gospodarczych, jednocześnie nie wskazuje się przeznaczenia terenów, które w przyszłości będą obszarem „gry inwestycyjnej” i wyboru przeznaczenia optymalnego w okresie podejmowania decyzji o realizacji zagospodarowania.

Dopuszcza się funkcje: mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, gospodarki rolnej, składów i magazynów, infrastruktury technicznej, turystyki i rekreacji, przy czym wyklucza się możliwość realizacji funkcji kolizyjnych z zagospodarowaniem terenów sąsiednich oraz z walorami środowiska.

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „pozostałe tereny wskazywane do rozwoju wielofunkcyjnego (decyzja o szczegółowym przeznaczeniu – na etapie mpzp”

Powyższe dotyczy terenów zlokalizowanych w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie miasta Wąbrzeźno, dla których

prognozuje się rosnącą presję inwestycyjną, jednak o trudnym obecnie do wskazania, kierunku. Są to tereny predysponowane dla realizacji różnorodnego zagospodarowania ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, możliwość wykorzystania potencjału sąsiedniego miasta, łatwość podłączenia do sieci infrastrukturalnych oraz brak przeciwwskazań fizjograficznych.

W przypadku przeznaczenia na cele zabudowy funkcji gospodarczych lub infrastruktury, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem braku kolizji z walorami środowiska oraz zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

f) tereny potencjalne dla sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – rozwój wielofunkcyjny, decyzja o szczegółowym przeznaczeniu na etapie mpzp

Na rysunku Studium tereny te są wskazane jako „tereny potencjalne dla sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – rozwój wielofunkcyjny, decyzja o szczegółowym przeznaczeniu na etapie mpzp”

Założenia i zasady zagospodarowania – jak w „pozostałych terenach wskazywanych do rozwoju wielofunkcyjnego”. Są to tereny, które stanowią przestrzeń rozwojową gminy w dłuższej perspektywie – powinny podlegać zmianie przeznaczenia po wyczerpaniu (w danej części gminy) możliwości terenowych oferowanych przez pozostałe kategorie terenów do zmiany przeznaczenia lub w przypadku zaistnienia szczególnych okoliczności (np. istotny interes społeczny lub ekonomiczny dla budżetu gminy) wymagających przeznaczenia pod zabudowę.

g) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - obszar realizacji energetyki wiatrowej

W południowej części gminy wyznacza obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – jest to obszar, w którym dopuszcza się realizację zawodowych elektrowni wiatrowych – na warunkach określonych w rozdziale „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - energetyka”.

Na rysunku Studium (Załącznik nr 4) wskazany jako „obszar, w którym dopuszcza się sporządzanie mpzp na cele realizacji elektrowni wiatrowych”. Realizacja elektrowni wiatrowych wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

h) tereny zalesień

Dla obszaru całej gminy dopuszcza się zalesianie (nieprzeznaczonych na inne cele) gruntów o małej przydatności dla rolnictwa lub gruntów w przypadku których zalesienie miałoby istotne znaczenie środowiskowe i byłoby optymalnym sposobem zagospodarowania. Ponadto dopuszcza się zalesianie wyrobisk poeksploatacyjnych – jako formę ich rekultywacji.

i) tereny eksploatacji kopalni

Tereny eksploatacji kopalni po zakończeniu działalności górniczej będą podlegały rekultywacji (nastąpi więc zmiana przeznaczenia terenu) – na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Zaleca się, by wyrobiska poeksploatacyjne były rekultywowane w pierwszej kolejności w kierunku wykorzystania do celów rekreacji, a w przypadku braku możliwości lub uzasadnienia społecznego i/lub ekonomicznego dla tego kierunku rekultywacji, dopuszcza się inne kierunki, w tym zalesianie.

j) tereny dla których nie przewiduje się zmiany charakteru zagospodarowania i pełnionych funkcji

Pozostałe obszary nie wskazane wcześniej (nie zaliczone do pozostałych kategorii) - przewidywane do zachowania obecnych funkcji i charakteru.