

# **Wójt Gminy Wąbrzeźno**

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr  
Rady Gminy Wąbrzeźno  
z dnia**

## **Studium 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**

<b>Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąbrzeźno</b>	<b>4</b>
<b>Synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąbrzeźno</b>	<b>7</b>

# 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.

Najważniejszym ustaleniem Studium w zakresie przestrzeni gminy i stanu jej zagospodarowania, jest bez wątplenia wyznaczenie obszarów, dla których zakłada się wystąpienie w przyszłości przekształceń ich stanu, funkcji, intensywności. Są to obszary, w których będą się koncentrować procesy inwestycyjne. Na potrzeby planowania rozwoju gminy, podzielono je na następujące kategorie:

*a) obszary istniejącej zwartej zabudowy, z dopuszczeniem uzupełnień, przekształceń, rehabilitacji*

Obszary te, to istniejące miejscowości, w których zakłada się kontynuację istniejących funkcji oraz charakteru zagospodarowania, a ewentualny rozwój będzie polegał na uzupełnianiu lub przekształcaniach (modernizacjach) istniejącej zabudowy – nie przyczyni się do zasadniczego wzrostu intensywności lub zmiany charakteru zagospodarowania.

*b) tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obszary predysponowane do rozwoju funkcji osadniczych*

Są to tereny wskazywane do rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, poza terenami istniejącej zabudowy miejscowości. Zakłada się wprowadzenie nowej funkcji i nowego rodzaju zagospodarowania w obszarach dotąd niezainwestowanych. Tereny te wyznaczono w sąsiedztwie istniejącej zabudowy największych miejscowości, tak by stanowiły one kontynuację przestrzenną istniejącej zabudowy. Sporządzenie mpzp jest tu warunkiem realizacji nowego zagospodarowania.

O wyborze tej lokalizacji zdecydowały:

- zapotrzebowanie społeczne na nowe tereny mieszkaniowe,
- dążenie do koncentracji zabudowy oraz koncentracji zaludnienia w największych miejscowościach,
- optymalizacja sposobu zarządzania gminą – są to miejscowości, już obecnie dobrze wyposażone w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, stąd realizacja zadań własnych wobec nowowyznaczonych terenów nie będzie wymagała znacznych nakładów i podejmowania dużych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- minimalizacja kosztów przyrodniczych,
- dobra dostępność komunikacyjna w sieci dróg wysokiej rangi,
- duża szansa realizacji zamierzeń (istnieją realne przesłanki pozwalające wysoko oceniać szanse rozwoju planowanego zainwestowania w wyznaczonych obszarach).

*c) tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obszary predysponowane do rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej*

Są to tereny wskazywane do rozwoju nowej zabudowy o charakterze gospodarczym, poza terenami istniejącej zabudowy miejscowości. Zakłada się wprowadzenie nowej funkcji i nowego rodzaju zagospodarowania w obszarach dotąd niezainwestowanych. Tereny te wyznaczono w sąsiedztwie Wąbrzeźna i nowej obwodnicy tego miasta, w tym zwłaszcza wskazać należy na duży obszar w sąsiedztwie zabudowy w miejscowości Wałycz. Sporządzenie mpzp jest tu warunkiem realizacji nowego zagospodarowania.

O wyborze tej lokalizacji zdecydowały:

- spodziewane znaczne korzyści gospodarcze dla gminy wynikające z faktu rozwoju przedsiębiorczości na jej terenie – poprzez wyznaczenie tych terenów w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Wąbrzeźno, spodziewane jest przejmowanie części funkcji miejskich, w tym poprzez deglomerację jego funkcji gospodarczych (gmina ma w ten sposób pełnić funkcje gospodarcze miasta – zwłaszcza te, wymagające dużej zajętości terenu, o który trudno w granicach miasta),
- duża szansa realizacji zamierzeń (istnieją realne przesłanki pozwalające wysoko oceniać szanse rozwoju planowanego zainwestowania w wyznaczonych obszarach),
- dążenie do aktywizacji gospodarczej gminy (tworzenie nowych miejsc pracy, podniesienie wskaźników przedsiębiorczości), a jednocześnie poprawa atrakcyjności inwestycyjnej,
- bardzo dobra dostępność komunikacyjna (tereny w Wałycz – także w komunikacji kolejowej),
- dążenie do koncentracji zabudowy oraz koncentracji funkcji gospodarczych,

- optymalizacja sposobu zarządzania gminą – są to tereny w dużej mierze uzbrojone i dobrze dostępne – ze względu na sąsiedztwo miasta, zakłada się, że część negatywnych oddziaływań będzie dotyczyć miasta, a nie obszaru gminy,
- ograniczanie kosztów przyrodniczych,

*d) tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obszary predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej*

Wskazuje się tu tereny w sąsiedztwie jeziora Szczurkowskiego oraz jeziora Wieczno (w tym przypadku w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Przydwórz). Wybór tych terenów był podyktowany względami atrakcyjności dla rekreacji i wypoczynku. Przy założeniu, że gmina zamierza kontynuować rozwój tej funkcji, są to w praktyce jedyne obszary, gdzie istnieją realne szanse powodzenia realizacji zainwestowania w tej dziedzinie (w pozostałych częściach gminy zakłada się rozwój funkcji turystycznej, wypoczynkowej i rekreacyjnej bez tworzenia specjalistycznego zainwestowania). Sporządzenie mpzp jest tu warunkiem realizacji nowego zagospodarowania.

*e) pozostałe obszary – predysponowane do rozwoju wielofunkcyjnego*

Są to dosyć rozległe obszary wyznaczone w sąsiedztwie Wąbrzeźna. Cel ich wyznaczenia oraz szczegółowe przesłanki ich wyznaczenia są podobne, jak w przypadku terenów predestynowanych do rozwoju funkcji gospodarczych. Są to tereny, dla których z jednej strony, obecnie nie przesądono jednoznacznie optymalnego charakteru zagospodarowania, ale jednocześnie nie odczuwa się aktualnie presji jednoznacznego sprecyzowania tego charakteru wobec wyznaczenia rozległych terenów inwestycyjnych pod funkcje jednoznacznie mieszkaniowe lub jednoznacznie gospodarcze. Wskazanie tych terenów jako „wielofunkcyjne” pozwala na pewną elastyczność w przyszłym doprecyzowaniu funkcji i charakteru zagospodarowania. Należy zauważyć, że pod tym pojęciem kryją się także potencjalnie funkcje „małoinwazyjne”, jak rolnicza, czy rekreacyjna. Sporządzenie mpzp jest tu warunkiem realizacji nowego zagospodarowania.

Wyznaczając te tereny zwrócono szczególną uwagę na dostępność komunikacyjną, łatwość uzbrojenia oraz ogólnie dużą atrakcyjność lokalizacyjną, związaną z sąsiedztwem miasta.

*f) tereny potencjalne dla sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

Tereny te wyznaczono w sąsiedztwie niektórych większych miejscowości oraz wzdłuż dróg wojewódzkich i wybranych dróg niższej rangi. Podstawowe założenie ich wyznaczenia to stworzenie warunków rozwoju także poza wymienionymi wcześniej priorytetowymi strefami rozwoju mieszkalnictwa i funkcji gospodarczych, tak by stwarzać szanse rozwojowe także dla pozostałych miejscowości, nie objętych tymi strefami „priorytetowymi”. Zakłada się, że intensywność zabudowy będzie stosunkowo niewielka (zwłaszcza dotyczy to lokalizacji funkcji gospodarczych – te o dużej intensywności należy lokować w obszarach przeznaczonych dla tych funkcji). Strefy te traktuje się jako „rezerwowe” i drugorzędne w stosunku do opisanych wcześniej. W przypadku wyczerpania terenów wskazywanych wcześniej, zaistnieje konieczność wykorzystania tych terenów. Sporządzenie mpzp jest tu warunkiem realizacji nowego zagospodarowania.

O wyborze lokalizacji zdecydowały:

- 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,
- 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),
- ograniczanie kosztów przyrodniczych,

- stosunkowo dobra dostępność komunikacyjna.

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**

### **WSTĘP**

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.

### **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:

#### **1. 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.

## **2. 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.

## **3. 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.

## **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 :

- a) funkcja podstawowa – rolnictwo i leśnictwo, w oparciu o optymalne wykorzystanie warunków rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- b) funkcja uzupełniająca – turystyka i wypoczynek (w tym agroturystyka);
- c) funkcja dodatkowa – pozarolnicza działalność gospodarcza.

Zakłada się - jako optymalne dla poszczególnych miejscowości oraz dla sprawnego funkcjonowania całej gminy - 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.

Podejmować 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).

### **Założenia struktury funkcjonalno-przestrzennej**

Z uwagi na zróżnicowanie fizycznogeograficzne oraz zróżnicowanie predyspozycji dla dalszego rozwoju, dla celów planistycznych obszar gminy podzielono na kilka mniejszych jednostek, zaliczanych do jednego z 3 „typów zagospodarowania”. Typy te mają na celu ucytelnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i odzwierciedlają predyspozycje dla (w pewnym uproszczeniu): zachowania i wzmocnienia funkcji ekologicznych, kontynuacji rozwoju działalności rolniczych i rozwoju zagospodarowania służącego osadnictwu i prowadzeniu działalności gospodarczych. Podział (granice tak wydzielonych jednostek) ma charakter orientacyjny i nie służy różnicowaniu zasadniczych ustaleń Studium – cele i kierunki zagospodarowania są identyczne dla całego obszaru gminy, a jednostki te mają tylko charakter pomocniczy dla identyfikacji priorytetów rozwoju w danych jednostkach (odpowiednio: „ekologiczny”, „rolniczy”, „osadniczy”). Podstawą określania przeznaczenia danego terenu jest Załącznik nr 4.

#### **A - typ „krajobrazu naturalnego”**

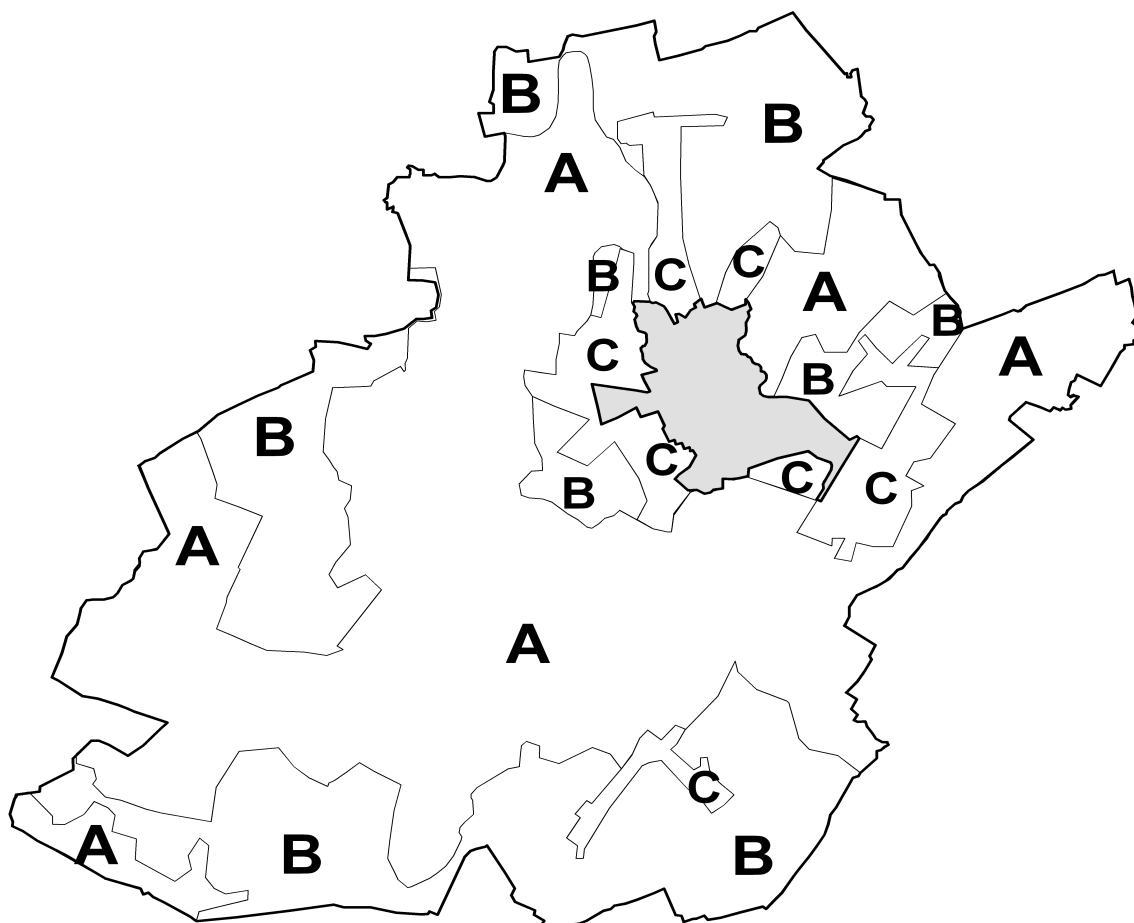
Obszar strefy pokrywa się w większości z „Obszarem Chronionego Krajobrazu” obejmującego ok. 50 % powierzchni gminy. Obejmuje kompleksy przyrodniczo – krajobrazowe i ekosystemy, takie jak: rezerwat przyrody „Wronie”, lasy (z projektowanymi dolesieniami), użytki ekologiczne, przyległe tereny upraw polowych i wody powierzchniowe.

Są to tereny najcenniejsze przyrodniczo na obszarze gminy.

W strefie krajobrazu naturalnego oprócz działań na rzecz ochrony istniejących zasobów przyrodniczych,

niezbędne działania wzbogacające krajobraz m.in. sukcesywne powiększanie obszarów zalesionych (głównie w rejonie wsi Ludowice).

W strefie „krajobrazu naturalnego” występują tereny osadnicze wraz z ciągami komunikacyjnymi, oraz obszary predysponowane dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej (rejon Jezior: Wieczno, Szczurkowskie).



**Orientacyjny podział gminy na „typy zagospodarowania”. Podział na jednostki B i C należy traktować jako umowny - obszary C mają charakter przede wszystkim planistyczny (zakłada się ich wykształcenie poprzez przekształcenia jednostek B), obszary B - oddają stan istniejący i zamierzenia planistyczne.**

„Typy zagospodarowania” należy rozumieć jako obszary, dla których przewiduje się różnego rodzaju charakter zagospodarowania (wynikający ze zróżnicowanych predyspozycji i optymalnych funkcji). Wprowadzenie powyższych granic na rysunek studium (Załącznik nr 4) jest bezcelowe, bowiem rysunek studium wskazuje w sposób precyzyjny przeznaczenie i uwarunkowania rozwoju danego terenu (np. położenie w granicach obszarów chronionych, położenie w granicach terenów do rozwoju konkretnych funkcji, położenie o obszarach gleb najwyższej przydatności, położenie w obszarach wskazywanych do zalesień, itp.). Podstawą określania przeznaczenia danego terenu jest Załącznik nr 4.

#### **B - typ rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Obejmuje ona (RPP, wg Ustawy o Ochronie gruntów rolnych i leśnych) grunty orne, sady, łąki, pastwiska, stawy i zbiorniki wodne, parki wiejskie, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne wraz z terenami osadniczymi i ciągami komunikacyjnymi. Strefa ta charakteryzuje się rozległymi obszarami użytków rolnych o wysokiej przydatności do produkcji rolnej, małą ilością zadrzewień i zakrzewień, wód powierzchniowych, stosunkowo niewielkim zróżnicowaniem terenu (wysoczyzna morenowa) elementy te decydują o monotoności krajobrazu.

Działania na tym obszarze poza ochroną gruntów o wysokiej przydatności rolniczej winny być ukierunkowane na kompleksowym przekształceniu i urozmaiceniu krajobrazu przez zalesienia i zadrzewienia śródpolne, wzdłuż dróg i cieków wodnych.

Obszar ten posiada dogodne warunki terenowe dla rozwoju funkcji osadniczych.

### **C - typ krajobrazu zurbanizowanego**

Strefa ta obejmuje ok. 10 % powierzchni gminy, w skład jej wchodzi tereny zainwestowane, związane z rozwojem osadnictwa (sfera produkcyjna, usługi, mieszkalnictwo, komunikacja i infrastruktura techniczna).

Krajobraz zurbanizowany powstał w wyniku historycznego nawarstwienia się różnych form osadnictwa rolniczego. Pozostałościami dawnego osadnictwa są zachowane formy układów przestrzennych wsi o tzw. zachowanym historycznym układzie przestrzennym, powstałe na skutek różnorodnych form prowadzenia gospodarki rolnej.

Na obecny krajobraz zurbanizowany gminy wywarła negatywny wpływ epoka „budownictwa socjalistycznego” w sektorze rolnictwa uspołecznionego. Została wprowadzona nowa zabudowa która skalą i formą odbiegała od zabudowy ukształtowanej historycznie, powodując znaczną degradację krajobrazu.

Strefa krajobrazu zurbanizowanego obejmuje oprócz istniejącej sieci osadniczej gminy, nowe tereny predysponowane do rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych. Główny rozwój osadnictwa przewiduje się w strefie podmiejskiej miasta Wąbrzeźna, na gruntach wsi: Wałycz, Cymbark, Czystochleb, Jarantowice (miejscowość Plebanka).

Do strefy krajobrazu zurbanizowanego zalicza się również tereny przeznaczone do zainwestowania turystyczno-wypoczynkowego.