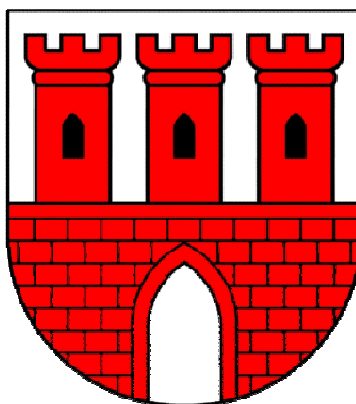


**WÓJT GMINY GĄSAWA**



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy w Gąsawie  
z dnia .....

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

TEKST STUDIUM

**CZEŚĆ III**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

## SPIS TREŚCI

<b>1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....</b>	<b>5</b>
<b>4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA .....</b>	<b>6</b>
<b>5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....</b>	<b>9</b>

## 1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania *Studium* jest analiza uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa.

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa przyjęto uchwałą Rady Gminy w Gąsawie Nr XXIII/134/97 z dnia 18 czerwca 1997 roku.

W wyniku dokonanej przez Wójta Gminy Gąsawa analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności Studium, stwierdzono konieczność sporządzenia nowego projektu Studium. Przedmiotowe opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy Gąsawa. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Gminy w Gąsawie uchwały Nr VI/35/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Gąsawa” z dnia 17 marca 2015 r.

Ustalenia *Studium* powinny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy Gąsawa, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy powinny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

Zakres przestrzenny *Studium* obejmuje cały obszar gminy Gąsawa w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz określenie uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz rozpatrzenie wniosków do Studium.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Gąsawa.

## 2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Gmina Gąsawa położona jest w południowo - zachodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w obszarze krainy historycznej zwanej Pałukami. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 13 584 ha.

Obszar gminy Gąsawa położony jest w makroregionie Pojezierze Wielkopolskie, w mezoregionie Pojezierze Gnieźnieńskie. Gmina Gąsawa położona jest we wschodniej części Pojezierza Gnieźnieńskiego nazywanej Pojezierzem Żnińskim lub Pałuckim.

Teren gminy położony jest w większości na glinach zwałowych, ich zwietrzelinach oraz piaskach i żwirach. W środkowej części gminy występują piaski, żwiry sandrowe. W rejonie miejscowości Pniewy, Oćwieka i Ryszewko występują żwiry, piaski, gliny i głązy moren czołowych. W północno-środkowej części gminy w rejonie jeziora Gąsawskiego występują piaski, żwiry, mady rzeczne oraz torfy i namuły.

Na ogólną powierzchnię gruntów w gminie (13 584 ha) składają się użytki rolne zajmujące ok. 8 595 ha (czyli 63% całości), lasy i grunty leśne – 3 642 ha (27%) oraz pozostałe grunty i nieużytki - zajmujące razem 1 347 ha (10%). Gmina Gąsawa zaliczana jest do gmin silnych rolniczo z wykształconą funkcją turystyczno - wypoczynkową.

Uwarunkowania glebowe w gminie Gąsawa są korzystne. Stosunkowo duży udział mają gleby kompleksu pszennego dobrego wytworzone na glinach morenowych o różnym stopniu spiaszczenia.

Na obszarze gminy Gąsawa występują wszystkie klasy bonitacyjne. Najliczniej reprezentowane są gleby klasy III, IIIa i IIIb. Największa koncentracja gleb o wysokiej bonitacji występuje w sołectwach: Biskupin, Gogółkowo, Marcinkowo Górne i Dolne, oraz Szelejewo.

Obszar gminy Gąsawa jest bardzo cenny pod względem przyrodniczym. Centralną część gminy przecina południkowo krajobraz leśno-jeziorny, w którym występują zarówno lasy liściaste, jak i bory, a którego istotnym elementem są duże jeziora rynnowe z towarzyszącymi im obszarami bagiennymi i enklawami łąk. Na terenie gminy Gąsawa występują głównie lasy należące do zasięgu terytorialnego Nadleśnictwa Gołębki. Lasy nadleśnictwa położone na obszarze dziesięciu gmin i składają się z 157 kompleksów. Rozrzut wynosi z północy na południe 43 km i ze wschodu na zachód 53 km. Na szczególną uwagę zasługuje rezerwat przyrody „Źródła Gąsawki”, Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich oraz wszystkie obszary Natura 2000.

Gmina Gąsawa liczy 5 244 mieszkańców (wg stanu na rok 2015), w tym 2 625 mężczyzn.

Gmina charakteryzuje się małą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych i niskim wskaźnikiem przedsiębiorczości. W 2015 r. na terenie gminy Gąsawa funkcjonowało 405 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Przeważającą formę własności stanowił sektor prywatny - 390 podmiotów gospodarczych, natomiast publiczny – 15.

W strukturze zarejestrowanych podmiotów dominowały firmy prowadzące działalność handlową, handel hurtowy i detaliczny, naprawę pojazdów samochodowych, a także podmioty działające w sferze budownictwa oraz górnictwa.

Gmina Gąsawa pod względem infrastruktury do neutralizacji ścieków jest średnio wyposażoną gminą. Całkowita długość sieci kanalizacyjnej w gminie wynosi 50,2 km długości. Przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania w 2015 r. było 439. W 2015 r. ilość ścieków odprowadzanych wnosila 109 dam<sup>3</sup> i wykazuje tendencję wzrostową.

Na terenie gminy Gąsawa w 2015 roku było 99,2 km sieci wodociągowych przesyłowych oraz 1082 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania.

### **3. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Uwarunkowania gminy w sferze ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz istniejącej sieci osadniczej są zarówno czynnikiem determinującym jak i ograniczającym rozwój przestrzenny gminy.

#### Korzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Kształt sieci osadniczej - pozwalający na stosunkowo łatwą realizację zadań własnych w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Istniejąca oraz wciąż rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnej, potencjalne możliwości rozwoju sieci gazowej, rozwinięta sieć komunikacyjna.
3. Odpowiednio zagęszczona sieć dróg powiatowych i gminnych.
4. Korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych oraz wysoka jakość gleb.
5. Korzystne warunki glebowo-gruntowe dla realizacji budownictwa na dużej powierzchni gminy.
6. Generalnie dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji.
7. Stosunkowo młoda społeczność gminy warunkująca rozwój gospodarczy.
8. Obszar bogaty pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.
9. Dobrze wykształcona funkcja turystyczno - wypoczynkowa.
10. Spadek bezrobocia.

#### Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Spadająca liczba mieszkańców gminy.
2. Niewystarczająca dostępność gminy w komunikacji publicznej.
3. Zdecydowanie rolniczy charakter, przy braku lub słabo wykształconych działalności pozarolniczych.
4. Niska aktywność mieszkańców gminy w podejmowaniu działalności gospodarczej.

#### 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych, które określają zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów. *Studium* określa kierunki rozwoju przestrzennego i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest załącznik nr 2 – rysunek studium.

##### **Strefy funkcjonalne**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miejscowości położonych na terenie Gminy Gąsawa. Studium stanowi na tych terenach rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (w tym usługi publiczne), z możliwością zachowania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz utrzymanie, rozbudowę i przebudowę zabudowy zagrodowej.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** obejmują obszary z istniejącą i projektowaną zabudową wielorodzinną oraz tereny usług. Studium stanowi na tych terenach adaptację istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizację usług. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne.

Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**Tereny zabudowy zagrodowej** obejmują przede wszystkim obszary zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych miejscowości położonych na terenie Gminy Gąsawa. Studium stanowi na tych terenach kontynuację i uzupełnienia oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej i

usługowej w gospodarstwach rolnych. Dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

**Tereny rozwoju zabudowy usługowej** obejmują istniejące i projektowane tereny usług handlu, oświaty, kultury, kultu religijnego itp. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

**Tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej** obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej, w tym zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

**Tereny zabudowy rekreacyjnej** obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju w/w funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową rekreacyjną dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, usług użyteczności publicznej, stacje myśliwskie, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki zamieszkania i przebywania na tym terenie. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Należy odpowiednio zagospodarować przestrzeń z uwzględnieniem potrzeb turystyki zorganizowanej i jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury. Ponadto chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni strefy oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą zieleni leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. Postuluje się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwa agroturystyczne i ekologiczne świadczące usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**Tereny zieleni urządzonej** zlokalizowane w obrębie istniejących i projektowanych skwerów i parków warunkują przynależność danych terenów do przestrzeni publicznych. Ogólnodostępny charakter oraz reprezentacyjna funkcja powodują konieczność zwrócenia szczególnej uwagi w czasie ich urządzania. W procesie przekształceń należy zachować i silnie wyeksponować wartości kulturowe danych terenów w celu umocnienia poczucia lokalnej więzi społecznej.

**Tereny infrastruktury technicznej** obejmują obszary obsługi mieszkańców w zakresie kanalizacji, gospodarowania odpadami, energii elektrycznej, gazownictwa, wodociągów, telekomunikacji, ciepłownictwa. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych obszarów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji. Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

**Tereny rolne** zajmują zdecydowaną większość obszaru gminy. Obejmują zarówno grunty o korzystnych warunkach do produkcji rolnej (gleby klasy III i IV), jak i gleby niższych klas bonitacyjnych (klasy V i VI). Studium zakłada rozwój zabudowy zagrodowej, zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa. Przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych. Unikać zalesiania niewielkich działek znajdujących się w dużej odległości od istniejących kompleksów. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, a w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych, która będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ponadto w strefie rolnej bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

Z uwagi na występowanie dużych arealów gleb użytkowanych rolniczo, które są pozbawione jakiegokolwiek zabudowy w strefie rolnej dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych oraz innych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 40kW.

W ramach terenów rolnych mogą występować również pojedyncze kompleksy leśne, które nie zostały wyróżnione na rysunku studium. W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dokonać szczegółowej analizy ewidencji gruntów i wyróżnić pojedyncze kompleksy leśne spośród gruntów rolnych.



**Tereny cmentarzy.** W obszarze funkcjonalnym dopuszcza się realizację zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice, kolumbaria) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.

**Tereny lasów** obejmują istniejące kompleksy leśne, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej.

**Tereny wód powierzchniowych.** Obowiązuje na nich zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej. W obrębie linii brzegowej jezior, które są wykorzystywane na cele turystyczne i rekreacyjne dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, urządzeń wodnych). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

## 5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie.

Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem.

Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. *Studium* określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć

wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Gąsawa wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.