

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY JABŁONOWO POMORSKIE**



**- UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ  
SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM -**



Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie przyjęto uchwałą Nr IV/23/2002 Rady Gminy i Miasta w Jabłonowie Pomorskim z dnia 30 grudnia 2002 r.

W zmieniającej się sytuacji społecznej i gospodarczej gminy zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w obowiązującym studium oraz wyznaczenia nowych kierunków rozwoju gminy. W tym celu Rada Miejska Jabłonowa Pomorskiego podjęła uchwałę Nr LI/236/14 z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.

Sporządzeniu zmiany studium posłużyły informacje z obowiązującego dotychczas dokumentu, jednakże w wyniku zmiany uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych, zdecydowana większość danych została zaktualizowana. Wprowadzono nowe dane, jednocześnie wykorzystując informacje i statystyki z lat ubiegłych. Dostosowano również zapisy zmiany studium do obowiązujących przepisów prawa, co pozwoliło na trafne dokonanie oceny zmian badanych zjawisk we wskazanych przedziałach czasowych.

Przedmiotem zmiany studium jest właściwe usytuowanie przyszłych funkcji ze względu na wzajemne ich relacje oraz możliwości stwarzane przez otoczenie fizjograficzne. Studium jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej gminy. Pełni funkcję koordynacyjną w planowaniu rozwoju gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planach inwestycyjnych i innych opracowaniach specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Nadrzędną rolą studium jest kreowanie właściwej polityki w zakresie realizacji zadań publicznych. 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.

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.

Na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów.

Na terenie miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie wyznaczono następujące obszary polityki przestrzennej:

- strefa A – strefa miejska – obejmuje swym zasięgiem obszar miasta Jabłonowa Pomorskiego; przewiduje się, że w strefie tej zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenów będą postępowały najdynamiczniej;
- strefa B – strefa rolniczo-osadnicza – obejmuje swym zasięgiem obszar wiejski gminy wskazany na rysunku studium. W strefie tej przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usługowej, produkcyjnej i składowej;
- strefa C – strefa ekologiczno-osadnicza – obejmuje obszar gminy wzdłuż granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi; w strefie tej przewiduje się ekstensywny rozwój zabudowy;
- strefa D – strefa ekologiczna – obejmuje część gminy, która nie jest predysponowana do rozwoju zabudowy z uwagi na występowanie dużych kompleksów leśnych oraz obszaru Natura 2000.

W wyniku analizy uwarunkowań wyodrębniono następujące obszary funkcjonalne:

- tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, usług publicznych i zagrodowej;
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, usług publicznych i zagrodowej;
- tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z usługami;
- tereny rozwoju zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z usługami;
- tereny kontynuacji i uzupełnień istniejącej zabudowy sportu, rekreacji indywidualnej i zbiorowej;
- tereny rozwoju zabudowy sportu, rekreacji indywidualnej i zbiorowej;
- tereny lasów;
- tereny wskazane do zalesienia;
- tereny rolne o najwyższej przydatności rolniczej, w tym tereny zabudowy zagrodowej;
- tereny rolne o niskiej przydatności rolniczej, w tym tereny zabudowy zagrodowej;
- tereny cmentarzy;
- tereny wód powierzchniowych;

- tereny zieleni nieurządzonej.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie 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 zrównoważonego rozwoju i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

## **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

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 zmiany Studium. Opracowując zmianę dokumentu 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 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze opracowanie stanowi całkowitą zmianę Studium, tj. obejmuje całą gminę w granicach administracyjnych. 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. Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. W procesie sporządzania zmiany Studium uwzględniono również prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ponadto dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie funkcji wyznaczonych w Studium. W części uwarunkowań wykorzystano aktualne dane statystyczne mające bezpośredni wpływ na sporządzone analizy i bilanse. 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 mazowieckiego. 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.