

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy w Rojewie  
z dnia .....



# **Gmina Rojewo**

## **Studium**

**uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego**

### **Część III**

**Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych  
rozwiązań**

**oraz**

**Synteza projektu Studium**

## **ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

### **Generalny projektant**

**mgr inż. Wiera Kulczyńska**  
Członek Północnej Okręgowej  
Izby Urbanistów Nr G-203/2006

### **Projektant prowadzący**

**mgr Adam Stańczyk**

### **Projektanci**

**mgr Szymon Piotr Bryzgalski**  
**mgr Tomasz Grzechowiak**  
**mgr Mariusz Leszczyński**

# Spis treści

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań .....	4
Synteza projektu Studium .....	8
Realizacja ustaleń Studium .....	14

# 1

## Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

Niniejszy dokument jest drugą edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo. Niniejsze Studium stanowi zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo przyjętego Uchwałą Nr XX/138/2000 Rady Gminy Rojewo z dnia 25 maja 2000r.

Pierwsza edycja sporządzona została zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), która w bardzo ograniczonym zakresie określała formę studium oraz tok prac nad jego sporządzeniem.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), a następnie wydane na jej podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233), w odmienny od dotychczasowego sposób zdefiniowały wymagany zakres ustaleń oraz formę opracowania studium.

Istotnym celem formalnym niniejszego opracowania, realizowanym obok ważnych potrzeb merytorycznych, było dostosowanie problematyki i procedury sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo do wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W praktyce w/w uwarunkowania spowodowały potrzebę aktualizacji obowiązującego studium, a w zasadzie – sporządzenie nowego dokumentu – ze względu na zawartość opracowania dotychczas obowiązującego studium, zmianę wielu uwarunkowań związanych z rozwojem gminy oraz nowelizację przepisów szczególnych, które należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym.

Na rozwiązania przyjęte w studium miały wpływ:

- położenie gminy w regionie,
- stan zagospodarowania przestrzennego,
- infrastruktura techniczna i komunikacja,
- gospodarka,
- środowisko przyrodnicze i kulturowe.

Bieżąca - „nowa” - edycja studium uwzględnia wyżej określone uwarunkowania, zarówno w zakresie formy jak i treści ustaleń. Wśród najistotniejszych zmian wprowadzonych przez nową ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rzutujących na treść ustaleń niniejszego studium należy wymienić:

- wymóg uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXI/135/03 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmiku Województwa, sporządzonego również zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (w trakcie sporządzania pierwszej edycji studium

- takiego dokumentu jeszcze nie było, obecnie podjęta została już uchwała o przystąpieniu do aktualizacji obecnie obowiązującego planu województwa),
- wyznaczenie obszarów, które będą objęte planami miejscowymi, ze względu na przepisy szczególne lub istniejące uwarunkowania,
  - określenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zarazem wymagając aby granice tych obszarów były określone w miejscowych planach (na terenie gminy nie wyznaczono takich terenów),
  - określenie obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych; w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - określenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
  - wyznaczenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów,
  - określenie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na potrzeby studium sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru gminy, wyodrębniając między innymi obszary wymagające szczególnej ochrony w nawiązaniu do polityki ekologicznej państwa, obszary zagrożeń naturalnych spowodowanych działalnością człowieka, a także obszary zdegradowane wymagające przywrócenia ich do właściwego stanu.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zachowaniem procedury określonej w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizy planistyczne sporządzane w trakcie opracowania studium oraz wszystkie dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury formalno – prawnej sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.

Na etapie prac nad koncepcją rozwoju gminy, po dokonaniu diagnozy stanu i analizy 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 pomiędzy koncepcją „zachowawczą” a „agresywną” w kreowaniu rozwoju gminy,
- wyboru funkcji/rodzajów działalności do stymulowania rozwoju,
- wyboru lokalizacji nowych przedsięwzięć,
- wyboru szczegółowych rozwiązań w zakresie niektórych rodzajów lokalnej infrastruktury technicznej lub parametrów zagospodarowania (część infrastruktury lokalnej nie wymaga planowania, ponieważ jest już zrealizowana lub aktualnie podlega realizacji).

Za wariant optymalny uznano rozwiązanie:

- zapewniające realne szanse realizacji przyjętych celów i założeń rozwoju,
- minimalizujące straty środowiskowe (dążenie do osiągnięcia zamierzonych celów przy eliminacji lub jak mniejszym oddziaływaniu na środowisko),
- minimalizujące koszty realizacji,
- dostosowujące skalę proponowanych zmian zagospodarowania do prognozowanych zmian charakteru gminy - zwłaszcza liczby ludności i przebiegu procesów zachodzących w gminie (unikanie przewymiarowania ustaleń Studium).

Na terenie gminy identyfikuje się szereg czynników „stabilizujących” - ograniczających możliwości dokonywania wariantowania koncepcji zagospodarowania. Są one „silniejsze” i mają większą rangę, niż czynniki sugerujące dokonywanie radykalnych zmian. Projekt Studium jest kompromisem pomiędzy nimi - w stosunku do stanu obecnego, jest więc w większym stopniu „zachowawczy” niż „przełomowy” - w wyniku realizacji ustaleń Studium w zasadniczych ramach zachowana zostanie dotychczasowa struktura i funkcje przestrzeni.

Czynniki „stabilizujące”, to:

- niezwykle czytelna struktura przyrodnicza gminy implikująca odmienne możliwości zagospodarowania części południowej i północnej gminy - są to uwarunkowania trwałe i niezmiennie,
- prognoza liczby ludności - zakładająca utrzymanie stanu zbliżonego do obecnego,
- prognoza funkcji gminy - zakładająca utrzymanie w zasadniczych ramach dotychczasowych funkcji jako dominujących, a więc zachowanie - w ogólnym zarysie - obecnego charakteru gminy,
- obecność na terenie gminy infrastruktury technicznej (przesyłowej) znaczenia ponadlokalnego - adaptowanej, bez możliwości wpływu na lokalizację

Czynniki nakazujące poszukiwanie nowych rozwiązań:

- brak na terenie gminy przestrzeni rozwojowych, umożliwiających aktywne poszukiwanie inwestorów oraz wyznaczenie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, na co może pojawić się zwiększone zapotrzebowanie ze względu na położenie gminy w bliskim sąsiedztwie Inowrocławia (procesy urbanizacji podmiejskiej) - podkreślić należy, że bez wątpienia gmina nie stanie się w przewidywalnej przyszłości obszarem o silnej presji inwestycyjnej, niemniej jednak brak terenów rozwojowych może być istotną barierą w kształtowaniu konkurencyjności,
- zapotrzebowanie zgłaszane przez inwestorów - zwłaszcza w dziedzinie energetyki wiatrowej, dziedziny obecnie bardzo ekspansywnej i poszukującej terenów dogodnych dla lokalizacji siłowni wiatrowych,
- obserwowana (obecnie wciąż stosunkowo niewielka, ale z prognozą wzrostu) presja w kierunku wykorzystania północnej części gminy jako obszaru realizacji potrzeb z zakresu turystyki, rekreacji, agroturystyki, lokowania „drugich domów” - sprzyja temu korzystne położenie gminy w pobliżu dużych ośrodków miejskich (Bydgoszczy, Torunia i Inowrocławia), wobec których gmina może pełnić funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe.

Na etapie prac nad koncepcją zagospodarowania gminy, przedmiotem szczegółowych analiz w zakresie wyboru optymalnych rozwiązań (wariantowania), były przede wszystkim:

- kierunki rozwoju północnej części gminy - wobec części gminy leżącej w pradolinie (poza terenem miejscowości Jezuicka Struga) przyjęto założenie „ekstensywnego” rozwoju, o niskiej lub co najwyżej umiarkowanej intensywności zagospodarowania, z ograniczeniem możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Północna część gminy ma więc pełnić funkcje środowiskowe (znaczne powierzchnie wskazywane do zalesień), mieszkaniowe o małej intensywności i rekreacyjne. Alternatywą było dopuszczenie możliwości rozwoju przedsięwzięć z zakresu hodowli oraz eksploatacji surowców, ku czemu istnieją predyspozycje, a także obserwuje się zainteresowanie inwestorów. Wybór podyktowany był przede wszystkim względami środowiskowymi oraz dążeniem do kształtowania wizerunku gminy jako obszaru atrakcyjnego dla osiedlania się (stałego lub czasowego) ze względu na wysokie walory przyrodnicze.
- liczba i lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczych - ze względów przyrodniczych i komunikacyjnych z lokalizacji terenów inwestycyjnych wyłączono północną część gminy (z wyjątkiem wsi Jezuicka Struga, gdzie dostrzega się korzyści z lokowania nowych

przedsięwzięć w sąsiedztwie już prowadzonych działalności). W części południowej dostrzega się ograniczenie w rozwoju przedsiębiorczości spowodowane powszechnym występowaniem gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Zdecydowano wskazać pod rozwój przedsiębiorczości teren na północ od Rojewy i Żelechlina - jest to obszar najlepiej dostępny komunikacyjnie i pozbawiony przeszkód fizjograficznych. Ewentualne oddziaływania na różne aspekty środowiska będą tu stosunkowo niewielkie. Zrezygnowano z wyznaczania terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie Liszkowa, co pierwotnie rozważano - zdecydowała wysoka klasa gleb, bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej oraz ryzyko stwarzania „wewnętrznej konkurencji”, która mogłaby prowadzić do zbyt dużego rozpraszania zagospodarowania na terenie gminy.

- skala i rozmieszczenie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej - w zakresie rozwoju osadnictwa dyskutowano przede wszystkim przestrzenny zakres terenów wskazywanych do rozwoju zabudowy (w kontekście prognozy demograficznej); przyjęto trzy kierunki:
  - a) preferuje się rozwój osadnictwa poprzez zagęszczanie istniejącej zabudowy wsi, względnie rozwój osadnictwa jako kontynuację tej zabudowy. Ma to na celu racjonalizację zagospodarowania w strefach objętych aglomeracją kanalizacyjną, dobrze dostępnych komunikacyjnie.
  - b) w sąsiedztwie wsi Rojewice wyznacza się dwa tereny rozwojowe.
  - c) w jednostce B2 dopuszcza się rozwój rozproszonej zabudowy typu MN i MN/U pełniących funkcje mieszkaniowe, agroturystyczne, rekreacyjne, wypoczynkowe (o charakterze zabudowy letniskowej lub „drugich domów”).
  
- liczba i lokalizacja terenów, na których dopuszcza się realizację elektrowni wiatrowych - wyznaczono trzy tereny, które są jedynymi obszarami z dopuszczalną lokalizacji elektrowni wiatrowych zawodowych na terenie gminy (komercyjnych; natomiast na terenie całej gminy dopuszcza się realizację małych siłowni przydomowych produkujących na potrzeby własne inwestorów). Decyzja o wyborze lokalizacji poprzedzona była szczegółową waloryzacją przestrzeni gminy - miała ona także na celu zweryfikowanie sprecyzowanych przestrzennie wniosków zgłaszanych przez inwestorów zainteresowanych lokalizacją siłowni na terenie gminy. Dla określonych w Studium terenów dostępna jest analiza ornitologiczna, która wskazuje na brak przeciwwskazań. Przeprowadzona waloryzacja wskazuje, że na terenie gminy dostępność terenów wykazujących predyspozycje, a jednocześnie brak przeciwwskazań (związanych z kolizjami z innymi funkcjami) jest ograniczona i bezzasadne jest poszukiwanie innych terenów pod rozwój tego typu działalności. W Studium zawarto ustalenia progowe dotyczące wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej.

# 2 Synteza projektu Studium

## CELE I PRIORYTETY W ROZWOJU GMINY

Celem nadrzędnym rozwoju gminy jest osiągnięcie wysokiej jakości życia mieszkańców. Zagadnienie to należy rozumieć dwuaspektowo:

- a) wysoka jakość mierzona obiektywnymi wskaźnikami rozwoju społeczno-gospodarczego, których wartości powinny lokować się na poziomie wyższym od średnich i od wartości obiektywnie uważanych za korzystne,
- b) wysoka jakość postrzegana subiektywnie – to znaczy realizująca aspiracje mieszkańców gminy.

Wysoką jakość życia mieszkańców zamierza się osiągnąć poprzez działania w następujących sferach:

- a) prawidłowe funkcjonowanie sfery usług publicznych – zapewniające łatwy dostęp do usług oraz wysoką jakość ich funkcjonowania (w dłuższej perspektywie niezbędne będą działania zmierzające do dostosowanie oferty usług publicznych do postępującego starzenia ludności – zagadnienie to wykracza jednak prawdopodobnie poza horyzont czasowy obowiązywania niniejszego Studium),
- b) maksymalny możliwy rozwój infrastruktury technicznej – zapewniający możliwe powszechną obsługę, wysokie standardy i pewność działania; wśród zagadnień infrastruktury technicznej za dobra dostępne powszechnie, to znaczy w każdym gospodarstwie domowym, uznaje się wodę z wodociągu gminnego oraz szerokopasmowy internet (bez względu na sposób techniczny realizacji tej usługi),
- c) rozwój sieci dróg na terenie gminy, zarówno fizyczne zagęszczanie sieci, poprzez budowę nowych dróg, jak też sukcesywne podnoszenie ich standardu technicznego – celem jest zapewnienie dobrej dostępności do każdej z miejscowości oraz ułatwienie przemieszczania się pomiędzy miejscowościami, jak też zapewnienie dobrego dostępu do dróg wyższej rangi (wojewódzkich i powiatowych),
- d) działania na rzecz rozwoju gospodarczego, w tym wyznaczenie terenów pod rozwój inwestycji gospodarczych,
- e) działania w sferze środowiska – polegające na ochronie najcenniejszych walorów, sanacji obszarów przekształconych i zdegradowanych, wykorzystaniu gospodarczym środowiska (rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna) przy uwzględnieniu równowagi pomiędzy potencjałem przyrodniczym, odpornością na antropopresję, a możliwością gospodarczej eksploatacji.

Ogół powyższych zagadnień będzie kształtował warunki społeczno-ekonomiczne funkcjonowania rolnictwa, które jest podstawową funkcją gospodarczą gminy. Każdy z powyższych aspektów wpływa pozytywnie na warunki ekonomiczne prowadzenia gospodarki rolnej, na możliwość restrukturyzacji rynku pracy w rolnictwie oraz na jakość życia ludności rolniczej.

Priorytetami w kształtowaniu rozwoju i zagospodarowania gminy, są:

1. Rozwój kanalizacji - co najmniej do poziomu określonego w aglomeracji kanalizacyjnej.
2. Rozwój sieci dróg.
3. Dalszy rozwój sieci wodociągowej dla zwiększenia udziału ludności obsługiwanej przez wodociąg komunalny.



4. Osiągnięcie ładu przestrzennego w obiektach i obszarach po zaprzestaniu działalności gospodarczych – na terenie całej gminy dotyczy do obiektów pochodowlanych, poprzemysłowych, po bazach technicznych i maszynowych rolnictwa, itp. Obiekty i obszary o takim charakterze powinny zostać zrewitalizowane (poprzez wprowadzenie nowych funkcji gospodarczych) lub fizycznie zlikwidowane, a przestrzeń zrekultywowana.
5. Tworzenie warunków dla rozwoju działalności pozarolniczych, ale ściśle związanych z obsługą i przetwórstwem płodów lokalnego rolnictwa, przy odrzucaniu przedsięwzięć nadmiernie oddziałujących na lokalne środowisko przyrodnicze (szczególnie newralgiczne zagadnienie wodochłonności).

## **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ**

Na terenie gminy, do celów planowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się następujące jednostki:

1. Ze względu na predyspozycje przyrodnicze, na terenie gminy wyznacza się dwie podstawowe **strefy planistyczne**:

**A** – strefę południową – obejmującą tereny położone na wysoczyźnie, dla której przewiduje się kontynuację działalności rolniczych, funkcji mieszkaniowo-usługowych i funkcji gospodarczych, a także wyznacza się tereny pod rozwój osadnictwa, funkcji gospodarczych (produkcyjno-usługowych) oraz energetyki wiatrowej,

**B** – strefę północną – obejmującą tereny leżące w pradolinie, dla której przewiduje się utrzymanie obecnego zagospodarowania o funkcjach osadniczych, rolniczych i gospodarczych oraz zachowanie obecnego charakteru ekologicznego (położenie w systemie obszarów chronionych, funkcje środowiskowe związane z dużymi powierzchniami lasów i łąk), a także dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjno-wypoczynkowej, produkcyjno-usługowej oraz energetyki wiatrowej. W jednostce tej wskazuje się tereny do zalesień.

2. W stosunku do obecnej struktury przestrzennej gminy, Studium porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną, **poprzez wydzielenie w ramach stref A i B, następujących jednostek planistycznych**:

**A1** – jednostka o charakterze wielofunkcyjnym (rolniczo-osadniczo-produkcyjno-usługowa, z dopuszczeniem rozwoju energetyki wiatrowej), w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, zabudowę zagrodową, zagospodarowanie o funkcjach produkcyjnych i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości,
- obszary do rozwoju działalności produkcyjno-usługowych,
- obszary dopuszczanego rozwoju energetyki wiatrowej.

Jest to jednostka wskazująca do koncentracji usług publicznych w siedzibie gminy (zadań własnych gminy w zakresie obsługi ludności)

**A2** – jednostka o charakterze rolniczo-osadniczym, w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości.

**B1** – jednostka o charakterze wielofunkcyjnym (osadniczo-produkcyjno-usługowa), w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, zabudowę o funkcjach hodowlanych, produkcyjnych i infrastruktury technicznej (utylicacja odpadów, oczyszczalnia ścieków), a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości,
- obszary do rozwoju działalności produkcyjno-usługowych.

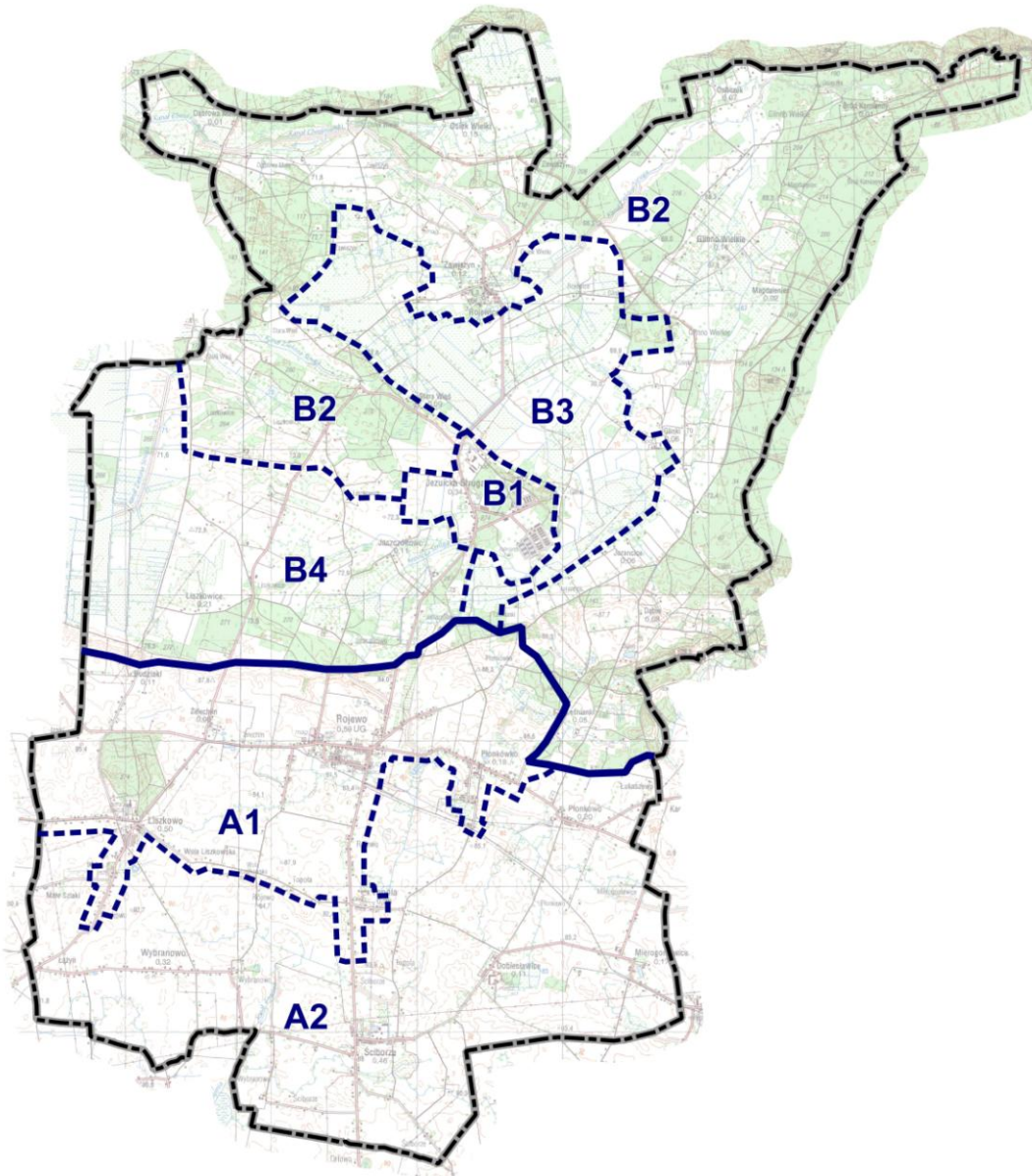
**B2** – jednostka o charakterze ekologiczno-osadniczym, w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, zabudowę o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości,
- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenach dotychczas niezagospodarowanych (obszar rozwojowy miejscowości Rojewice),
- tereny zalesień,
- na terenie całej jednostki dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności oraz zabudowy o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych, zabudowa letniskowa i zabudowa zagrodowa.

Jest to jednostka wskazywana do koncentracji usług publicznych w Rojewicach (zadań własnych gminy w zakresie obsługi ludności)

**B3** – jednostka o charakterze ekologiczno-rolniczym, w której adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się tereny zalesień i dopuszcza się realizację nowej zabudowy związanej z realizacją funkcji rolniczej,

**B4** – jednostka o charakterze rolniczo-osadniczym, w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się tereny zalesień i dopuszcza się realizację nowej zabudowy związanej z realizacją funkcji rolniczej oraz agroturystyki. Dopuszcza się rozwój energetyki wiatrowej w granicach wyznaczonego terenu



Rys. Schemat podziału gminy na jednostki planistyczne

## PROJEKCJA NAJWAŻNIEJSZYCH ASPEKTÓW FUNKCJONOWANIA GMINY

### Mieszkańcy gminy

Na terenie gminy rozwój demograficzny kształtowany będzie przez dwa podstawowe uwarunkowania:

- nieznacznie rosnącą lub stagnującą liczbę mieszkańców – bez znaczenia dla realizacji zadań własnych. W ujęciu terytorialnym można spodziewać się niewielkich wzrostów w największych miejscowościach oraz – wskutek napływu migracyjnego – w części północnej i spadków w małych wsiach.
- procesy starzenia społeczeństwa, typowe dla całego regionu, przejawiające się rosnącym udziałem starszych grup w strukturze wieku przy znacznym spadku grupy młodej – w efekcie tego procesu zasadniczej zmianie ulegają proporcje pomiędzy poszczególnymi grupami wiekowymi, czego ważną konsekwencją jest zmiana zapotrzebowania na usługi sfery publicznej. Znacznie różnie popyt na usługi związane ze służbą zdrowia, opieką społeczną, dostępnością komunikacyjną (mniejsza mobilność ludności starszej), kulturą (zagospodarowanie wolnego

czasu). Obserwowany będzie sukcesywny silny wzrost liczebności grup starszych. Wymusza to rozwój usług skierowanych do starszych grup wiekowych oraz rozwój działalności z zakresu opieki zdrowotnej i socjalnej ukierunkowanej do tej grupy. Niezbędna jest likwidacja barier architektonicznych oraz tworzenie łatwo dostępnej komunikacji publicznej. Uwarunkowanie to jest powszechne i w podobnym wymiarze dotknie wszystkie sąsiednie obszary (w największym stopniu - miasto Inowrocław).

## **Gospodarka**

Gmina rozwijać będzie funkcje już obecnie obecne na jej obszarze. Dopuszcza się wprowadzenie nowej funkcji związanej z energetyką wiatrową oraz zakłada się istotne wzmocnienie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, realizowanej przede wszystkim w zabudowie letniskowej oraz tzw. drugich domach, to znaczy czasowo zamieszkałych domostwach (nowo tworzonych lub w adaptowanej zabudowie siedlisk).

Spśród funkcji społeczno-gospodarczych prognozowanych jako obecne w przyszłości na terenie gminy, najbardziej wyraziste i najbardziej istotne dla generowania oddziaływań będą:

- a) funkcja rolnicza – ze względu na korzystne uwarunkowania przyrodnicze rozwoju rolnictwa, typowe działalności rolnicze będą kontynuowane na całym obszarze gminy, adekwatnie do lokalnych predyspozycji – a więc w największym stopniu w części południowej (będą tu zachodziły procesy zmierzające do wykształcania i utrwalania korzystnej struktury agrarnej, zmierzającej do rozwoju rolnictwa typu farmerskiego – dużych obszarowo i dobrze prosperujących gospodarstw) ale także w części północnej (większe znaczenie ekstensywnej hodowli, opartej na zasobach użytków zielonych); zakłada się utrzymanie istniejących ale ograniczanie rozwoju nowych przedsięwzięć z zakresu hodowli przemysłowej i przetwórstwa zwierząt;
- b) funkcje gospodarcze – rzemiosło, zróżnicowane podmioty produkcyjne, tereny składów i magazynów, tereny obsługi komunikacji; funkcja ta będzie wykazywać tendencję zmierzającą do powolnego, ale stopniowego wzmocnienia;
- c) funkcja mieszkaniowa – rozumiana jako miejsce zamieszkania przy jednoczesnych wyjazdach do innych miejscowości w celach zarobkowych (określana niekiedy jako funkcja sypialniana) – dotyczyć będzie w różnym stopniu różnych miejscowości na terenie gminy - pomimo ogólnie rolniczego charakteru gminy, znaczna część mieszkańców wsi o rolniczej fizjonomii i morfologii, będzie (tak jak dotąd) otrzymywać się z działalności pozarolniczych (głównie wyjazdy do pracy do sąsiednich miast, np. Inowrocławia). Nowo realizowana zabudowa mieszkaniowa będzie cechowała się wysokim standardem - w większym stopniu niż dotąd rozwijać się będzie budownictwo typu rezydencjalnego, czyli funkcja mieszkaniowa w zabudowie wysokostandardowej, realizowanej na dużych powierzchniowo działkach,
- d) funkcje specjalistyczne – zakłada się, że gmina utrzyma obecnie funkcjonujące działalności wyspecjalizowane – spalarnię odpadów oraz biogazownię;
- e) funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa – zakłada się utrzymanie istniejącej oraz lokowanie w północnej części gminy nowej zabudowy o charakterze rekreacyjnym (zabudowa letniskowa o różnym charakterze, „drugie domy”). Przewiduje się niezbyt dużą intensywność tych procesów – a więc ewentualna presja nie będzie stanowić zagrożenia dla chłonności środowiska (prawdopodobnie rozwój zabudowy będzie znacznie słabszy od poziomu, w którym dodatkowa presja nią powodowana będzie dostrzegalna). Gmina nie ma predyspozycji dla lokowania bazy noclegowej wypoczynkowej ogólnodostępnej – poza obiektami o charakterze zielonych szkół i edukacji ekologicznej, raczej wyklucza się tego typu zagospodarowanie. W związku z rosnącym zainteresowaniem turystyką rowerową, możliwe jest powstanie zagospodarowania służącego obsłudze rekreacji rowerowej (mała architektura przy istniejących i wytyczanych szlakach rowerowych) – ale z punktu widzenia oddziaływań na środowisko jej obecność będzie całkowicie bez znaczenia.

- f) funkcje ekologiczne – niewielka część gminy pełni lokalnie istotne funkcje ekologiczne, związane przede wszystkim z ciągiem ekologicznym pradoliny toruńsko-eberswaldzkiej. Dotyczy to zarówno części objętej formalnie ochroną w randze obszaru chronionego krajobrazu, jak i nie chronionej – duże walory środowiskowe (jako część wspomnianego korytarza ekologicznego) prezentuje cała północna część gminy. Należy zakładać, że funkcje ekologiczne będą ulegały wzmocnieniu, a prognoza rozwoju procesów społeczno-gospodarczych wskazuje, że nie powinny one jej zagrażać. Teoretycznie możliwe jest poszerzenie granic obszaru chronionego krajobrazu w kierunku objęcia ochroną większej części gminy (w części północnej) – przy prognozowanym charakterze i intensywności rozwoju, poszerzenie granic obszarów chronionych nie stanowiłoby kolizji z celami społeczno-gospodarczymi rozwoju gminy. W północnej części gminy w Studium wskazuje się znaczne powierzchnie do dolesień – realizacja tych zamierzeń zdecydowanie zmieni charakter północnej części gminy i znacznie zwiększy wskaźnik zalesienia. Spowoduje także wyparcie funkcji rolniczej w północnej części gminy – stanie się ona tu całkowicie marginalną działalnością. Zajądą tu więc ważne zmiany w kierunku naturalizacji czy ekologizacji przestrzeni.

### **Dostępność komunikacyjna**

Dostępność zewnętrzna realizowana będzie przede wszystkim za pomocą dróg wojewódzkich (w tym zwłaszcza nr 246) oraz powiatowych (w tym zwłaszcza nr 2033). Sieć drogowa w części południowej jest prawidłowo rozwinięta; w części północnej jest natomiast zdecydowanie zbyt słabo rozwinięta i ogranicza możliwości właściwej obsługi całego terytorium gminy - jej rozwój jest wskazywany jako jeden z priorytetów rozwoju gminy.

Dostępność wewnętrzną należy poprawić poprzez modernizację dróg powiatowych i gminnych. Ludność powszechnie korzysta z motoryzacji indywidualnej, stąd stan dróg lokalnych ma podstawowe znaczenie dla jakości życia oraz bezpieczeństwa.

Gmina nie jest dostępna w sieci połączeń kolejowych, stąd szczególna rola w obsłudze ludności przypada komunikacji publicznej (zwłaszcza w relacjach z Inowrocławiem).

### **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 o dobrym stanie środowiska i 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.

Szczególnie istotnym zagadnieniem jest dalszy rozwój sieci wodociągowej oraz kontynuacja kanalizacji gminy.

## 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 oraz ochrona gleb wysokich klas, a także ochrona krajobrazu. W gminie znajdują się znaczne powierzchnie gruntów pochodzenia organicznego. Wyznacza się duże powierzchnie pod zalesienia. Tylko niewielka część gminy objęta jest ekologicznym systemem obszarów chronionych - Studium nie wskazuje na konieczność poszerzenia granic obszarów chronionych, ale wprowadzane zasady zagospodarowania dla północnej części gminy realizują interes ochrony walorów i zrównoważonego rozwoju. Walory przyrodnicze i kulturowe są postrzegane także jako czynniki aktywizacji turystycznej.

# 3 Realizacja ustaleń Studium

## MONITORING

Realizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo wiąże się z koniecznością stałego monitorowania zachodzących zmian w przestrzeni gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.):

- **art. 32 ust. 1**, który ustala – „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
- **art. 32 ust. 2**, który ustala – „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27”.

Również art. 55 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko mówi, iż organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, które zawiera się w projekcie dokumentu.

Monitoring związany z realizacją studium oraz jego wpływem na środowisko powinny prowadzić odpowiednie służby gminne. Stały monitoring powinien być prowadzony z częstotliwością raz w roku. Należy również prowadzić bieżące analizy.

Do podstawowych wskaźników jakie należy uwzględnić w procedurze monitorowania skutków realizacji ustaleń studium można zaliczyć:

- przyrost terenów inwestycyjnych (w ha/rok),
- zmiany powierzchni terenów użytkowanych rolniczo (w ha/rok),
- podmioty gospodarcze (liczba),
- udział osób z wykształceniem wyższym (%),
- wydatki inwestycyjne (w % do wydatków ogółem),
- inwestycje zewnętrzne (liczba),
- ruch turystyczny (liczba turystów),
- towarowa produkcja rolnicza (w zł.),
- tereny powierzchniowej eksploatacji – wydane koncesje (ha),
- tereny powyrobiskowe poddane rekultywacji wraz przyjętym kierunkiem rekultywacji (w ha/rok),
- przyrost długości dróg gminnych i wewnętrznych (w km/rok),
- przyrost długości sieci kanalizacyjnej (w km/rok),
- odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej (%),
- przyrost długości sieci wodociągowej (w km/rok),
- odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej (%),
- przyrost powierzchni biologicznie czynnych (w ha/rok),
- pozwolenia na budowę (liczba wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na funkcje podstawowe w ciągu roku),
- zasoby mieszkaniowe (m<sup>2</sup> na jedną osobę),
- powierzchnia terenów objętych planami (% udział w stosunku do ogólnej powierzchni gmin),
- obiekty ochrony przyrody (liczba, powierzchnia w ha),
- powierzchnia zalesień (w ha i % udział w stosunku do ogólnej powierzchni gminy),
- obiekty energetyki wiatrowej (w szt.).

Są to tylko wybrane wskaźniki dla potrzeb monitoringu. Niezależnie od powyższych wskaźników opisujących podstawowe parametry, zakłada się wykonywanie cyklicznych lub jednostkowych szczegółowych analiz w ujęciu problemowym i przestrzennym – w zależności od pojawiającego się zapotrzebowania na tego typu informacje.

## **INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Osiągnięcie zamierzonych celów wymaga następujących instrumentów realizacji:

### **Instrumenty planistyczne**

Wśród nich do najważniejszych zaliczyć należy:

- opracowanie miejscowych planów,
- opracowanie studiów specjalistycznych dotyczących odrębnych zagadnień, niekoniecznie należących do w/w planów, ale mogących ułatwić realizację celów założonych w planach miejscowych, w tym przez promocję walorów i możliwości gminy,
- opracowanie wniosków, opinii, analiz na potrzeby opracowań realizacyjnych dot. np. zagadnień związanych z infrastrukturą techniczną, osadnictwem na terenie gminy,
- raporty o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,

### **Instrumenty pozaplanistyczne**

Drugą ważną grupą instrumentów, za pomocą których będzie można realizować założone cele, są instrumenty pozaplanistyczne. Za najskuteczniejsze należy uważać wcielenie w życie przepisów umożliwiających kształtowanie:

- polityki kredytowej (istotne są ułatwienia),
- opłat lokalizacyjnych (koncesje, zwolnienia) i podatków (ulgi, obciążenia),

- opłat za korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego (opłaty za wodę, eksploatacja surowców kopalnych, odprowadzenie ścieków, składowanie odpadów),
- stosowanie kar za naruszanie przepisów oraz wykroczenie przeciwko środowisku przyrodniczemu.

Inny podział instrumentów polityki przestrzennej, wskazuje na ich wpływ:

a) **bezpośrednie** – czyli takie, które nakazują bądź zakazują. Konsekwencją naruszenia zakazów lub nakazów są sankcje prawne np. kara pieniężna, rozbiórka inwestycji. Regulacje bezpośrednie to:

- przepisy:
  - przepisy wskazujące na sposób korzystania z przestrzeni
  - przepisy gospodarki gruntami
  - przepisy prawa budowlanego
  - przepisy gospodarki nieruchomościami budowlanymi
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- normy urbanistyczne
- przepisy ochronne obszarów i obiektów chronionych

b) **pośrednie** - to przede wszystkim instrumenty ekonomiczne, nazwane rynkowymi. Zaliczamy tutaj:

- podatki w obrocie gruntami i nieruchomościami
- opłaty za użytkowanie wieczyste, dzierżawę nieruchomości,
- informacje o wolnych gruntach,
- zasady wyceny gruntów,
- system informacji o rynku nieruchomości w gminie,
- zachęty, ulgi podatkowe,
- zwolnienia z podatku od nieruchomości,
- tworzenie SSE (specjalnych stref ekonomicznych).