

Wójt Gminy Stolno

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXVI/163/09  
Rady Gminy Stolno  
z dnia 9 lipca 2009 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY  
STOLNO

TEKST STUDIUM  
-Część trzecia-

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH  
ROZWIĄZAŃ  
ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ STUDIUM**

STOLNO 2008-2009 R.

## **I CELE ROZWOJU GMINY**

### **1. Cel główny**

- 1) dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez możliwość tworzenia nowych miejsc pracy;
- 2) utrzymanie dominującej funkcji rolniczej gminy;
- 3) przygotowanie i promowanie oferty atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz inwestycyjną (w obszarze rozwoju wielofunkcyjnego).

### **2. Cele szczegółowe**

Dla realizacji celu głównego przyjęto następujące cele szczegółowe:

#### **2.1. Cele gospodarcze i społeczne**

Dalszy rozwój gospodarczy poprzez:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój przedsiębiorczości, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw,
- tworzenie korzystnych ofert lokalizacyjnych w celu pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy, podmiotów z otoczenia biznesu oraz rozwoju usług o znaczeniu ponadlokalnym (obszar wielofunkcyjny),
- rolnictwo z preferencją upraw rolniczych, sadowniczych i ogrodniczych w systemie rolnictwa ekologicznego,
- leśnictwo z preferencją lasów ochronnych (wodno i glebochronnych), zieleni wysokiej,
- ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych, w tym krajobrazu.

Poprawę warunków życia mieszkańców poprzez:

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- rozwój i podnoszenie standardu usług,
- rozwój i podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury społecznej, edukacji, zdrowia, sportu i rekreacji,
- zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego.

## 2.2. Cele strukturalno-przestrzenne

Tworzenie ładu przestrzennego poprzez:

- uporządkowanie struktury zabudowy mieszkaniowej,
- przygotowanie terenów pod zabudowę,
- rozbudowę układu komunikacyjnego,
- estetyzację zabudowy i zahamowanie postępującego rozpraszania zabudowy,
- dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych.

## 2.3. Cele ekologiczne:

- ochrona istniejących zasobów środowiska poprzez ich kontrolowaną eksploatację,

## 2.4. Cele kulturowe:

- ochrona zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, a także innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- zaktualizowanie ewidencji zabytków oraz poprzez opracowanie programu opieki nad zabytkami, stworzenie podstaw do realnych działań ochronnych i opiekuńczych;
- określenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu;
- utrzymanie, ustanowionych w dotychczasowych opracowaniach, stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których obowiązują określone w ustaleniach niniejszego studium ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków, a które wymagają ustalenia w ewentualnych planach miejscowych, oraz uwzględnienia przy wydawaniu decyzji na terenach, na których brak jest obowiązującego planu;

## 2.5. Cele techniczno-infrastrukturalne

- Unowocześnianie i rozbudowa układu komunikacyjnego,
- Unowocześnianie i rozbudowa systemu wodno-kanalizacyjnego.

### **Dla realizacji celu głównego przyjęto następujące kierunki działania:**

- wzmocnienie funkcji wsi Stolno jako siedziby gminy pełniącej rolę administracyjną, usługowo-gospodarczą i mieszkaniową poprzez wskazanie terenów rozwojowych, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dalszy rozwój gospodarczy poprzez wskazanie ofertowych terenów inwestycyjnych w celu pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy,
- dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności,
- rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa,
- zwiększenie atrakcyjności rekreacyjnej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu,
- dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki ściekowej i dróg.

## **II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określają potencjalne możliwości zagospodarowania jej przestrzeni dla realizacji przyjętego celu poprzez sformułowanie rodzaju i zakresu zmian w jej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określone zostały w formie:

- ustaleń ogólnych odnoszących się do całej gminy,
- ustaleń szczegółowych odniesionych do stref i obszarów funkcjonalnych, wyodrębnionych w granicach administracyjnych gminy. Ustalenia te są uzupełnieniem ustaleń ogólnych, wynikającym z uwarunkowań tych obszarów.

### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

a) w zakresie funkcji gminy ustala się:

- rozwój rolnictwa jako funkcji podstawowych,
- rozwój usług z zakresu obsługi ludności, osadnictwa, turystyki i rekreacji, oraz produkcji jako funkcji uzupełniających,

- b) w zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na 3 strefy funkcjonalno-przestrzenne:
- strefa I – wielofunkcyjna,
  - strefa II – osadnicza,
  - strefa III – rolnicza.
- c) w zakresie hierarchii sieci osadniczej przyjmuje się:
- wieś Stolno - jako wielofunkcyjny ośrodek gminny o znaczeniu lokalnym,
  - wieś Robakowo - jako ośrodek uzupełniający dla ośrodka gminnego,
  - pozostałe wsie sołeckie jak ośrodki podstawowe,
- d) w zakresie rolnictwa ustala się:
- racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uwzględnieniem dostosowania kierunków produkcji rolnej do uwarunkowań przyrodniczych gminy,
  - wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najmniejszej przydatności rolniczej i przeznaczenie ich pod inne pozarolnicze zagospodarowanie (np. dolesienia, turystyka i rekreacja, wydobywanie kopalin pospolitych, lokalizacja generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie i in.),
  - wspieranie inicjatyw w zakresie samoorganizowania się w różnorodne związki rolnicze, grupy menedżerskie, producenckie, marketingowe o charakterze organizacyjno-prawnym, informacyjnym dla potrzeb znalezienia nowych, alternatywnych dla rolnictwa miejsc pracy,
  - promowanie i wdrażanie proekologicznych systemów produkcji rolnej oraz właściwej gospodarki zanieczyszczeniami pochodzącymi z gospodarstw rolnych (na terenie obszarów przyrodniczych prawnie chronionych),
  - wspieranie rozwoju wielofunkcyjnego wsi poprzez wzrost zatrudnienia w usługach, rzemiośle, turystyce i innych działalnościach gospodarczych, również z wykorzystaniem zaplecza budowlanego z infrastrukturą po byłych pgr,
  - wspieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejących i nowoutworzonych siedlisk w rejonach gminy o dużym udziale gospodarstw indywidualnych,

- dążenie do wzrostu efektywności rolnictwa i dochodów ludności rolniczej poprzez unowocześnianie technologii (przy aktywnej współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego),
  - ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego na terenach zagrożonych erozją poprzez odpowiednie działanie przeciwoerozyjne (dobór roślin, agrotechnika, melioracje),
  - promowanie ekologicznego rolnictwa przez wybór odpowiednich kierunków i metod produkcji sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - na gruntach rolnych dopuszcza się wprowadzenie przekształceń umożliwiających rozwój różnych form działalności inwestycyjnej związanej z obsługą podstawowych funkcji gminy, w granicach terenów zabudowy wsi, potencjalnych terenów rozwojowych wskazanych w studium oraz w uzasadnionych przypadkach poza nimi w obrębie istniejących i nowotworzonych siedlisk na terenach przylegających do terenów zainwestowanych,
  - na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie i in., mając jednak na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowiących dodatkowy dochód dla rolnika – przy jednoczesnym zachowaniu użytkowania rolniczego;
- e) w zakresie leśnictwa ustala się:
- kontynuowanie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędowania lasów opracowanymi w Nadleśnictwie Jamy,
  - stymulację wielkości powierzchni leśnej poprzez realizację dolesień zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - ochrona terenów leśnych i prowadzenie działalności profilaktycznej, celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
  - zachowanie i odtwarzanie walorów lasów poprzez wprowadzanie dolesień na gruntach o niskiej przydatności rolniczej oraz drzewostanów odpowiadających danym warunkom siedliskowym.

f) w zakresie osadnictwa ustala się:

- adaptację, przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie terenów zabudowy wsi,
- adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
- możliwość wprowadzania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej we wsiach Stolno, Grubno, Rybieniec, przewidzianych jako wiodące jednostki struktury osadniczej gminy,
- ograniczenie swobodnej lokalizacji zabudowy zagrodowej na obszarach nie objętych obsługą infrastruktury technicznej,

g) w zakresie funkcji produkcyjnej i działalności gospodarczo-usługowej ustala się:

- rozwój funkcji poprzez aktywizację usługowo-gospodarczą nierentownych gospodarstw indywidualnych, zagospodarowanie potencjalnych terenów rozwojowych, wyznaczonych na rysunku studium oraz wprowadzanie nowej i przekształcanie istniejącej zabudowy w granicach terenów zabudowy wsi,
- ograniczenie zakresu i rodzajów działalności produkcyjnej i usługowej, w obszarach objętych ochroną środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy jednoczesnym stosowaniu podwyższonych standardów tej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic własności, a także stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących środowisko przed szkodliwym oddziaływaniem,

h) w zakresie funkcji rekreacyjnej ustala się:

- możliwość realizacji nowej zabudowy rekreacji indywidualnej i zbiorowej w ramach potencjalnych terenów rozwojowych oraz przez przekształcenie istniejącego zainwestowania w obrębie siedlisk lub terenów zabudowy wsi (szczególnie w rejonie wsi Małe Czyste),
- porządkowanie i urządzenie ogólnodostępnej infrastruktury turystycznej,
- możliwość przystosowania istniejących siedlisk do prowadzenia agroturystyki a także funkcji motelowo-gastronomicznych związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym wzdłuż dróg krajowych nr 1 i 55,

- adaptację i renowację obiektów objętych ochroną konserwatorską i w miarę możliwości przeznaczanie ich na cele turystyczne bądź usługowe, związane z obsługą ruchu turystycznego, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
- i) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
- dla terenów w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły należy stworzyć podstawy polityki przestrzennej i zasady działania umożliwiające zachowanie wartości środowiska przyrodniczego oraz wykorzystania obszarów zgodnie z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami,
  - konieczność ochrony krajobrazu wizualnego gminy, polegającej na świadomym kształtowaniu wnętrza krajobrazowych, otwarć i osi widokowych,
  - na obszarach o silnym stopniu zanieczyszczenia wód dążyć do ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć ten stan,
  - obowiązek ograniczenia uciążliwości istniejących i nowo realizowanych obiektów do granic terenu działki, a także stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących środowisko,
- j) w odniesieniu do ochrony dóbr kultury ustala się:
- respektowanie ustalonego w rozdz. IV. 4 studium zakresu ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów zabytkowych.
- k) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnej w celu ochrony środowiska oraz zapewnienia rozwoju jednostek osadniczych,
  - budowa nowych odcinków dróg i konieczność modernizacji istniejących, w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania transportu drogowego,
  - modernizację lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystując ekologiczne paliwa oraz źródła energii odnawialnej.

# 1. POLITYKA GMINY W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU WYDZIELONYCH STEF FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

W zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

I – strefa wielofunkcyjna

II – strefa osadnicza

III - strefa rolnicza

## **Strefa I – wielofunkcyjna**

Strefa zajmująca zachodnią część gminy. Należy dążyć do stworzenia wielofunkcyjnego obszaru o znaczeniu lokalnym, centralnym w odniesieniu do obszaru gminy, stanowiącym ośrodek koncentracji - usług z zakresu obsługi ludności (administracja, oświata, zdrowie, handel), zabudowy mieszkaniowej, działalności usługowej, produkcyjnej i rzemiosła. W ramach obsługi ruchu tranzytowego turystów pożądane jest założenie parkingów, łączonych z bazą usług gastronomicznych i hotelowych (wzdłuż dróg krajowych nr 1 i 55) opartą między innymi o istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy.

### **Dla strefy ustala się:**

- adaptacje i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów przy zachowaniu walorów zabytkowych i architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
- potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – wskazane na rysunku z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,

- wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów oraz warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych, dążąc do zachowania zrównoważonego rozwoju,
- lokalizację nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach na których one obowiązują – wskazane na rysunku studium,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- wsie sołeckie jako miejsce koncentracji mieszkalnictwa, usług podstawowych i działalności produkcyjno-usługowej w granicach zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych,
- możliwość rozwoju działalności inwestycyjnej w obrębie istniejących siedlisk i potencjalnych terenów rozwojowych, przy czym nie mogą one powodować zagrożeń dla środowiska,
- możliwość wielofunkcyjnego modelu wsi poprzez rozwój różnych form działalności na rzecz rolnictwa np. przetwórstwa rolno-spożywczego, przechowalnictwa, agroturystyki oraz innych usług na bazie istniejącej zabudowy i infrastruktury (również po byłych PGR),
- kontynuowanie restrukturyzacji gospodarstw przejętych po byłych PGR,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie wraz z obszarem oddziaływania, mając jednak na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, z przeprowadzeniem postępowania z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi – obszary wskazane na rysunku.

## **II – strefa osadnicza**

Przewidziana do utrzymania funkcji osadniczo-rolniczej z możliwością rozwoju aktywizującego działalność gospodarczą gminy, obejmująca północną część gminy.

### **Dla strefy ustala się:**

- adaptacje i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów przy zachowaniu walorów zabytkowych i architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej na terenach rolnych w oparciu o obowiązujące przepisy,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów zainwestowanych oraz potencjalnych terenów rozwojowych objętych zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – wskazane na rysunku z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,
- ochronę terenów leśnych poprzez prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury technicznej na potrzeby służb leśnych,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem rolno-spożywczym.

### **III – strefa rolnicza**

Obejmująca północną część gminy. Ustala się jako wiodącą funkcję rolniczą.

#### **Dla strefy ustala się:**

- adaptacje i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów przy zachowaniu walorów zabytkowych i architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej na terenach rolnych w oparciu o obowiązujące przepisy,
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej - ze względu na rolniczy charakter obszaru koncentrację zabudowy mieszkaniowej tylko w granicach terenów zainwestowanych oraz we wskazanych na rysunku studium potencjalnych terenach rozwojowych z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację funkcji usługowo-produkcyjnej mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe, biogazownie wraz z obszarem oddziaływania, mając jednak na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, z przeprowadzeniem postępowania z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi – obszary wskazane na rysunku,
- dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem rolno-spożywczym,
- teren przebiegu trasy projektowanej autostrady A-1,

- na terenach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej gleb a także zbliżonych do przebiegu projektowanej autostrady A1 dopuszcza się eksploatację kopalin pospolitych na podstawie uzyskanych koncesji geologicznych.

### **III UZASADNIENIE**

**Za główny cel rozwoju gminy przyjęto podniesienie standardu życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.**

**Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.**

**Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz dążyć do optymalnego wykorzystania ich walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.**

**Przyjęte kierunki mają na celu służyć rozwojowi gminy. Powyższe studium pozwoli kontynuować i rozbudować przyjęte kierunki rozwoju. Stworzyć warunki egzystencji i rozwoju rolnictwa, ale także wyodrębnić ofertę atrakcyjnych terenów pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycyjnych z jednoczesnym zapewnieniem rozbudowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy. Stworzy szansę dla promowania pozyskiwania energii odnawialnej, poprzez możliwość lokalizacji generatorów takiej energii, przy jednoczesnym zachowaniu użytkowania rolniczego terenów o wysokiej bonitacji gleb a także wykorzystania terenów rolnych o niskich klasach gleb w pobliżu przebiegu projektowanej autostrady A1 na eksploatację kopalin pospolitych (alternatywne dochody dla mieszkańców i gminy).**

**\* \* \***