

# WÓJT GMINY LUBANIE



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ..XXXIII/289/2022  
Rady Gminy Lubanie  
z dnia ...22 grudnia 2022 r..... r.

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBANIE

TEKST STUDIUM

CZEŚĆ III

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ  
SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

## SPIS TREŚCI

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA .....	3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA	4
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	5
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA.....	7
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.....	7
Tereny usług publicznych.....	7
Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej.....	8
Tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z usługami .....	8
Tereny zieleni urządzonej.....	8
Tereny infrastruktury technicznej.....	9
Tereny rolne.....	9
Tereny rolne z dopuszczeniem eksploatacji kruszywa.....	10
Tereny cmentarzy .....	10
Tereny lasów .....	11
Tereny wód powierzchniowych.....	11
Tereny specjalistycznej produkcji rolnej .....	11
5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA .....	12

## 1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

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

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubanie przyjęto uchwałą Nr XXX/IV/229/06 Rady Gminy Lubanie z dnia 26 sierpnia 2006 r.

W wyniku dokonanej przez Wójta Gminy Lubanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności Studium stwierdzono konieczność sporządzenia nowego Studium. Konieczność sporządzenia przedmiotowego opracowania wynika także z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy Lubanie. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Gminy Lubanie uchwały Nr XVIII/100/16 z dnia 20 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubanie.

Ustalenia Studium winny być rozumiane, jako świadome działanie władz Gminy Lubanie, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny 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 opracowania Studium obejmuje cały obszar Gminy Lubanie w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja 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 kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Lubanie.

## 2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Gmina Lubanie leży w południowo - wschodniej części województwa kujawsko - pomorskiego i wchodzi w skład powiatu włocławskiego. Od północy i zachodu gmina graniczy z gminami powiatu aleksandrowskiego, od południa z miastem Włocławek i gminą Brześć Kujawski, natomiast wschodnia, naturalna granica jest oznaczona przez Wisłę. Zajmuje obszar o powierzchni 6941 ha, z czego 4842 ha stanowią grunty rolne, zaś 1506 ha zajmują grunty leśne.

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizyczno - geograficzne wg *Kondrackiego*, gmina położona jest w makroregionie Pojezierze Wielkopolskie oraz Pradolinie Toruńsko - Eberswaldzkiej. W podziale na mezoregiony zachodnia część gminy znajduje się w mezoregionie Równina Inowrocławska, a wschodnia część gminy znajduje się w mezoregionie Kotlina Toruńska.

Rzeźba terenu gminy jest dość zróżnicowana. Tworzą ją formy pochodzenia lodowcowego.

Obszar gminy Lubanie jest położony w sąsiedztwie Wisły, która tworzy sytuację położenia obszaru w Krajowej Sieci ekologicznej ECONET – POLSKA. Gmina podzielona jest na dwie odmienne części: Dolinę Wisły oraz Wysoczyznę Kujawską.

Gleby na obszarze gminy Lubanie charakteryzują się zróżnicowaną wartością użytkową.

Przeważają gleby średniej wartości produkcyjnej wytworzone z piasków gliniastych i słabogliniastych.

Zróżnicowane warunki glebowe, a głównie ich żyzność decydują o strukturze produkcji rolnej. Ukształtowane warunki glebowe obszaru gminy sprzyjają intensywnemu wzrostowi upraw zbożowych w strukturze zasiewów.

Obszar gminy Lubanie jest bardzo cenny pod względem przyrodniczym i potwierdza to występowanie na obszarze gminy obszarów objętych ochroną przyrody.

Gmina charakteryzuje się znacznym arealem rolnym oraz niewielkim stopniem zalesienia.

Według danych pochodzących z Głównego Urzędu Statystycznego, w 2019 roku teren gminy zamieszkiwało ogółem 4 562 osób, z czego 2 255 mężczyzn.

W 2015 r. na terenie gminy Lubanie funkcjonowało 262 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej.

W strukturze zarejestrowanych podmiotów dominowały firmy prowadzące działalność: handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego.

Potrzeby grupowego zaopatrzenia w wodę zaspokaja ujęcie w miejscowości Probstwo Górne studnia nr 4 o wydajności 60,00m<sup>3</sup>/h oraz w Lubaniu, pracujące w 3 studnie głębinowe o wydajności  $Q = 36,00 \text{ m}^3/\text{h}$ . Moc przerobowa stacji uzdatniania wody wynosi  $Q = 2640 \text{ m}^3/\text{dobę}$ . Gmina Lubanie jest w prawie 99,9% zwodociągowana, długość sieci wynosi 108,5 km.

Gospodarka ściekowa opiera się na bazie oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej. Gminna oczyszczalnia ścieków z punktem zlewnym o przepustowości 245 m<sup>3</sup>/d zlokalizowano w miejscowości Kucierz.

Zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych posiada Zakład Gospodarki Komunalnej i Mechanizacji Rolnictwa Sp. z o.o., w Baruchowie.

### **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:

- Dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz drogi wojewódzkie, droga krajowa i autostrada A-1, które zapewniają głównie powiązania zewnętrzne,
- Możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej,
- Wysoki stopień zwodociągowania gminy,
- Występujące w przewadze gleby wysokich klas bonitacyjnych (II – IV b), umożliwiające dalszy rozwój rolnictwa,
- Surowce naturalne występujące w postaci złóż kruszywa naturalnego,
- Walory krajobrazowe wschodniej części gminy, obejmujące fragment doliny rzeki Wisły,

- Korzystne warunki orograficzne; spadki terenu na zdecydowanej części obszaru gminy nie przekraczają 2 %,
- Relatywnie bogaty system ekologiczny gminy, na który składają się tereny podmokłe, lasy i zadrzewienia śródpolne oraz dolina Wisły,
- Sąsiedztwo Gminy Miasto Włocławek, w tym „Włocławskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego - Parku Przemysłowo-Technologicznego”.

Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

- Rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost kosztów budowy i utrzymania infrastruktury technicznej i drogowej,
- Nieodpowiedni stan nawierzchni dróg powiatowych i gminnych, który nie spełnia aktualnych wymogów w zakresie transportu i komunikacji,
- Niedostateczna baza turystyczno-rekreacyjna,
- Brak uzbrojenia terenów pod przemysł i usługi,
- Duża odległość od większych aglomeracji miejskich,
- Niedobory opadów atmosferycznych, zwłaszcza w okresie wegetacyjnym, sięgające około 100 mm; efektem niskich opadów jest nadmierne przesuszanie profilu glebowego skutkujące obniżeniem plonów nawet o 40 – 60 %,
- Brak kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej na obszarze gminy, co sprzyja powstawaniu zanieczyszczeń obszarowych; istniejąca oczyszczalnia ścieków obsługuje jedynie część zabudowań gminy, pozostała zabudowa wyposażona jest w bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- Erozja wodna występująca na terenach gdzie spadki przekraczają 3 %; zjawisko to prowadzi do wyflukiwania najbardziej wartościowych cząstek glebowych a w konsekwencji do degradacji gleby; najbardziej narażone na erozje są obszary strefy krawędziowej Wysoczyzny Kujawskiej,
- Zły stan czystości wód powierzchniowych; dotyczy to zwłaszcza rzeki Wisły, której wody klasyfikowane są na pograniczu klasy III,
- Autostrada A-1 wraz z towarzyszącą infrastrukturą; droga kołowa tej klasy, kanalizująca duży ruch pojazdów mechanicznych powoduje wyłączenia znacznego areału gruntów z użytkowania jako tereny rolne i mieszkaniowe,
- Istniejąca sieć tranzytowej infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi jej strefami ochronnymi.

#### **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 3.

#### **Strefy funkcjonalne**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy położone na terenie Gminy Lubanie. *Studium* określa na tych terenach rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej z możliwością kontynuacji, uzupełnienia oraz 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. Za zgodne uznaje się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie zgodne z aktualnym sposobem użytkowania, w szczególności w przypadku terenów wymagających zgody na zmianę przeznaczenia.

##### **Tereny usług publicznych**

Tereny usług publicznych obejmują istniejące i projektowane tereny usług, handlu, administracji, sportu, zdrowia, oświaty, kultury, kultu religijnego, transportu. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

### **Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej**

Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój terenu w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej lub usługowej. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie w granicy przedmiotowych terenów, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z usługami**

Tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z usługami obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju ww. funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, rekreacyjną oraz usługową dopuszcza się obiekty sportu i rekreacji, usługi nieuciążliwe (w tym agroturystykę), 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. Ponadto należy 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. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

### **Tereny zieleni urządzonej**

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**

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**

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 utrzymanie oraz rozwój zabudowy zagrodowej oraz 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, które będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Dopuszcza się możliwość kontynuacji, uzupełnienia oraz rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych. W uzasadnionym przypadku dopuszcza się specjalistyczną produkcję rolną.

W strefie rolnej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe o mocy nieprzekraczającej 500kW.

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 rolne z dopuszczeniem eksploatacji kruszywa**

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 oraz 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, które będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

Kierunek funkcjonalny - Teren rolny z dopuszczeniem eksploatacji kruszywa w obrębie Kucierz został wyznaczony na podstawie wydanej decyzji (znak: ŚG-V.7422.2.1.2019) przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 11 marca 2019 r. zatwierdzającej projekt robót geologicznych dla rozpoznania złoża kruszywa naturalnego w kat. C1 w miejscowości Kucierz, gmina Lubanie, powiat włocławski (działki o numerach ewidencyjnych: 64/4, 64/5, obręb nr 0008 Kucierz). W oparciu o którą przeprowadzono badania z których wynika, że na przedmiotowym terenie występują złoża stosownego kruszywa. Dla tego obszaru dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) o mocy przekraczającej 500 kW.

Jednocześnie wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, która została określona na załączniku nr 3 do Studium.

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**

Na terenach cmentarzy obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się zabudowę o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice, kolumbaria) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki);

- wokół cmentarzy czynnych należy lokalizować zabudowę zaplecza obsługi cmentarza (domy pogrzebowe, zakłady kamieniarskie, parkingi, handel);
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych i obowiązujących w niej zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przyjmuje się minimalną i maksymalną powierzchnię zabudowy – min. 0,1% - max. 90% powierzchni terenu;
- przyjmuje się minimalny i maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 5% - max. 95% powierzchni działki budowlanej.

### **Tereny lasów**

Obejmują istniejące kompleksy leśne, których zasady zagospodarowania są określane poprzez plany urządzania lasów i operaty urzędzeniowe lasu. Z uwagi na leśny sposób użytkowania gruntów obowiązuje zakaz zabudowy poza budynkami i obiektami służącymi gospodarce leśnej.

### **Tereny wód powierzchniowych**

Obowiązuje 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.

### **Tereny specjalistycznej produkcji rolnej**

Ustala się lokalizację obiektów obsługi specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w

pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

## 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 Lubanie 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.