

załącznik nr 4 do uchwały nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r.

---

**UZASADNIENIE  
ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA  
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU  
STUDIUM**

---

## 1 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA STUDIUM

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, zwane dalej „Studium”, określa politykę gospodarowania przestrzenią gminy Jeżewo i jest sporządzane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Niniejsze studium jest zmianą dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Jeżewo nr XX/173/2000 z dnia 28 listopada 2000 r.

Studium sporządzane jest na podstawie Uchwały nr XXVIII/190/09 Rady Gminy Jeżewo z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo. Zawartość merytoryczna studium została określona w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., nr 118, poz. 1233).

Gmina, realizując uprawnienia związane z zadaniami własnymi w zakresie kształtowania przestrzeni, decyduje się na zmianę obowiązującego Studium w wyniku okoliczności wewnętrznych i zewnętrznych, które sprawiają, że dotychczas obowiązujące Studium staje się niedostosowane do prawnego, jak i społecznego stanu gminy i jej otoczenia. Zmiana obowiązującego Studium podyktowana została przede wszystkim napływającymi wnioskami mieszkańców gminy, zmianami aktualnych przepisów prawa oraz zmianami polityki przestrzennej władz gminy.

## 2 CELE OPRACOWANIA STUDIUM

Od uchwalenia poprzedniej wersji Studium w 2000 r. minęło niemal 10 lat, w trakcie których zaszło wiele zmian w prawie, pojawiły się nowe lub zmienione zostały wówczas obowiązujące ustawy i rozporządzenia, ale przede wszystkim zmieniła się rzeczywistość gminy: struktura zatrudnienia, otoczenie biznesu, wyposażenie gminy, itp. U podstaw decyzji Rady Gminy Jeżewo o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium leżały również zadania, jakie nowy dokument powinien realizować:

- Studium ma odpowiadać na rosnące potrzeby gminy w zakresie wyznaczenia nowych terenów do kształtowania zabudowy. Jest to zadanie wynikające bezpośrednio z obserwowanego w ostatnich latach tzw. „boomu budowlanego”. Rosnąca presja ze strony inwestorów indywidualnych powoduje konieczność uregulowania kwestii terenów rozwojowych w skali ogólnogminnej.
- Dostosowanie stanu prawnego terenów na obszarze gminy do zmieniających się przepisów prawa. Głównym argumentem było pojawienie się terenów ochrony przyrody Natura 2000 w granicach gminy, a wraz z nimi ograniczeń i nakazów w stosunku do planowanych na tych terenach przedsięwzięć.
- Dostosowanie zapisów Studium do zmieniających się uwarunkowań infrastrukturalnych na terenie gminy Jeżewo. Ostatnie lata obfitowały w przedsięwzięcia wodociągowe, kanalizacyjne i komunikacyjne (jak np. autostrada A1). Zmienia się sposób prowadzenia gospodarki odpadami oraz sposób zaopatrzenie ludności w wodę i sposób prowadzenia gospodarki ściekowej. Coraz pełniejsza realizacja tych zadań, które aktualne były przez ostatnie 10 lat, stwarza możliwość wyznaczenia nowych kierunków, a jednocześnie umożliwia niezbędne zmiany w wykorzystaniu terenów tak, aby optymalnie wykorzystać powstałe już nowe inwestycje infrastrukturalne.
- Zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne wymuszają wskazanie obszarów, dla których przewiduje się lokalizację funkcji ponadlokalnych, czyli obszarów podlegających negocjacji administracji rządowej i lokalnej dla sprecyzowania wspólnej polityki w zagospodarowaniu tych obszarów.
- Zmiana Studium odpowiedzieć ma także na potrzebę koordynacji zamierzeń administracji samorządowej w zakresie promocji terenów inwestycyjnych gminy, celem podniesienia jakości życia jej mieszkańców.
- Wyznaczenie obszarów, na których możliwe będzie lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów odrębnych, szczególnie w zakresie energetyki wiatrowej, produkcji rolnej, itp.

Ponadto, Studium ma uwzględniać zmieniające się zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy. Pomimo, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

### 3 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### 3.1 Podstawowe funkcje gminy

Na przestrzeni ostatniej dekady wiodące funkcje gminy Jeżewo, określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonym uchwałą Nr XX/173/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 listopada 2000 r. ulegały częściowym zmianom, w związku z czym zmienia się także polityka przestrzenna gminy w tym zakresie:

- a) celem głównym rozwoju gminy nadal pozostaje rolnictwo rozwijające się w południowej i południowo-zachodniej części gminy,
- b) na bazie istniejących obiektów, modernizowanych i rozbudowywanych, rozwija się hodowla trzody chlewnej oraz związane z tym przetwórstwo mięsne i wyrób pasz w Krąplewicach,
- c) przetwórstwo owocowo-warzywne wyparte zostało przez inne formy wytwórczości; w związku z obfitością lasów (ok. 53% powierzchni gminy) dynamicznie rozwija się obróbka i przetwórstwo drewna - istotny dla gospodarki gminy jest tu zespół produkcyjny w Laskowicach, położony w oddaleniu od skupisk zabudowy mieszkaniowej,
- d) znaczne ograniczenia w funkcjonowaniu węzła kolejowego Laskowice oraz wyłączenie części działek z tzw. terenów zamkniętych, pozwala na wykorzystanie ich na cele produkcyjno-usługowe,
- e) w związku ze wzrostem zapotrzebowania na odnawialne źródła energii, obok realizowanej już biogazowni w Buczku i 2 istniejących elektrowni wodnych na rzece Mąta-wie, w południowej części gminy istnieje możliwość wyznaczenia obszarów dopuszczalnej lokalizacji siłowni wiatrowych,
- e) walory krajobrazowe szczególnie w sąsiedztwie jezior: Stelchna i Bielskiego oraz obszarów leśnych w sołectwach: Pięćmorgi, Czarsk Świecki, Skrzyńki, Lipienki, Taszewo i Białe wpływają na wzrost zainteresowania terenami rekreacyjnymi, w tym przede wszystkim budownictwem letniskowym i agroturystyką,
- f) atrakcyjne położenie gminy ma również wpływ na rozwój osadnictwa – czego dowodem jest obok budownictwa letniskowego wzrost zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym całorocznym,
- g) funkcje usługowe decydujące m.in. o jakości życia w gminie, koncentrują się w dwóch głównych ośrodkach tj. w Jeżewie i w Laskowicach.

Rozwój powyższych funkcji jest zgodny ze strategią rozwoju gminy uchwaloną uchwałą nr XXVII/247/2001 Rady Gminy Jeżewo z dnia 11 grudnia 2001 r. tj. po opracowaniu i uchwale-niu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2000r.

### 3.2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy tworzą obszary o różnorodnych, dominujących uwarunkowaniach, funkcjach i formach zagospodarowania, które w niniejszym studium nazywano strefami funkcjonalnymi.

W granicach gminy wydzielono trzy strefy główne A, B i C które odróżniają się od siebie fundamentalnymi cechami i uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego: środowiskowymi, prawnymi, demograficznymi, gospodarczymi i osadniczymi. Każda z wymienionych stref głównych charakteryzuje się wewnętrzną spójnością podstawowych cech społeczno-gospodarczych oraz środowiskowych. Cechy te determinują obecne użytkowanie i przyszłe przeznaczenie terenów w obrębie stref. Granice pomiędzy strefami są wyraźnie zdefiniowane.

Każda strefa główna dzieli się na strefy funkcjonalne niższego rzędu. Podział funkcjonalny obszaru gminy Jeżewo przedstawia się następująco:

**Strefa główna A** – obejmuje tereny leśne wysokich teras doliny Wdy. Naturalne uwarunkowania środowiska silnie predysponują obszar do utrzymania i rozwoju funkcji leśnej. Produkcja roślinna na glebach niskich klas jak dotychczas nie odniosła sukcesu. Pod względem siedliskowym obszar jest mało zróżnicowany. Ze względu na historycznie ukształtowane zabudowania wsi Nowe Krąplewice i Osłowo oraz zlokalizowaną w obrębie strefy dużą fermę przemysłowej hodowli zwierząt, obszar kompleksu lasów uległ fragmentacji. W efekcie przekształceń terenów leśnych, wydzielili się w obrębie strefy dwa integralne obszary aktywności społeczno-gospodarczej.

**Strefa główna B** – obejmuje jednorodne pod względem środowiskowym tereny tworzące krajobraz otwartej wysoczyzny morenowej. Głównymi jej elementami są przestrzenie moreny dennej płaskiej i falistej oraz rozcinający ją południkowy ciąg jezior, dzielący strefę B na dwie niezależne części. Jest to obszar zdominowany przez funkcję rolniczą oraz rozwinięty obszar osadniczy. Zabudowa koncentruje się tu wokół dwóch ośrodków lokalnych – Jeżewa i Laskowic, oraz przy głównych szlakach komunikacyjnych. Jest to również obszar największej aktywności gospodarczej i socjalnej ludności gminy. Funkcjonowanie obszaru podporządkowane jest gospodarce rolnej, produkcyjnej i osadnictwu.

**Strefa główna C** – strefa obejmuje tereny leśne kompleksu Borów Tucholskich wraz z lasami w obrębie doliny Mąrawy. Są to przede wszystkim bory sosnowe, jeziora i nieliczne ciek wodne. Wśród nich rozwinęły się wsie: Pięćmorgi, Ciemniki, Dubielno, Taszewko i Białe, które charakteryzuje to, iż każda z nich stanowi niemal odrębną bezleśną wyspę osadniczą otoczoną kompleksem lasów. Stanowią one enklawy słabo połączone przestrzennie z terenami strefy B, ale całkowicie zależne od ośrodków osadniczych w strefie B, gdyż nie zaspokajają one podstawowych potrzeb ludności. Poza skupiskami wsi znajdują się nieliczne zabudowania.

Bliższa analiza struktury wewnętrznej każdej ze stref głównych pozwala wydzielić w nich odmienne strefy funkcjonalne, homogeniczne pod względem aktualnego zagospodarowania oraz przyszłego przeznaczenia terenów:

w **strefie głównej A** wydzielono strefy funkcjonalne:

- A1 - leśna – obejmuje tereny leśne z zabudowaniami leśniczówki oraz tereny przyrodnicze w północno-zachodniej części gminy, częściowo tereny zbocza doliny Wdy, wśród nich tereny leśne znajdujące się w granicach Wdeckiego Parku Krajobrazowego; strefa w całości podporządkowana gospodarce leśnej;
- A2 - gospodarcza – obejmuje tereny fermy przemysłowej hodowli zwierząt, wytwórnię pasz oraz zakłady mięsne, tereny rolne i tereny leśne, w całości znajduje w granicy otuliny Wdeckiego Parku Krajobrazowego;
- A3 - leśno-osadnicza – obejmuje tereny rolniczo-osadnicze wsi Nowe Krąplewice i Belno oraz rozdrobnione tereny leśne, w granicach strefy znajdują się tereny Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

w **strefie głównej B** wydzielono strefy funkcjonalne:

- B1 - rolniczo-osadnicza – obejmuje tereny osadnicze i rolnicze w gminie Jeżewo; obszar strefy B1 podzielono na dwie jednostki B1A i B1B, ze względu na obecność ciągu jezior, który rozdziela strefę B1 na integralne przestrzenie, które na terenie gminy nie mają połączenia; strefa B1A i B1B nie różnią się od siebie uwarunkowaniami środowiskowymi, zagospodarowaniem i obecną funkcją; głównymi ośrodkami stref są Jeżewo - B1A i Laskowice - B1B;
- B2 - obejmuje tereny wód stojących, cieków i tereny aktywne przyrodniczo, oraz tereny rolnicze, osadnicze i infrastrukturalne stanowiące lokalny korytarz ekologiczny w ciągu jezior Stelchno i Laskowickiego, które ze względu na uwarunkowania podzielono na jednostki B2A – ekologiczno - rekreacyjną i B2B - ekologiczno – rolniczą. Pomimo podobnych uwarunkowań środowiska i gospodarki, wprowadzono ten szczegółowy podział wskazując odmienne kierunki rozwoju obu jednostek w obrębie strefy, przy jednakowych priorytetach w zakresie ochrony jej walorów;

w **strefie głównej C** wydzielono strefy funkcjonalne:

- C1 - leśna – obejmuje tereny leśne w północnej i wschodniej części gminy, tereny te mają szczególne znaczenie dla funkcjonowania systemu przyrodniczego i nie posiadają obecnie zainwestowania związanego z funkcją społeczną lub gospodarczą, poza prowadzeniem gospodarki leśnej; w strefie znajdują się tereny Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego;
- C2 - leśno-osadnicza – strefa obejmuje tereny śródleśnych enklaw osadniczych, na które składają się tereny osadnicze i rolne,
- C3 - rekreacyjna – strefa obejmuje zabudowania wsi Pięćmorgi, w której dominuje funkcja rekreacyjna i zabudowa letniskowa.

Powyższe strefy powiązane są przenikającymi je systemami: przyrodniczym, transportowym i infrastruktury technicznej. W studium zastosowano zasadę odnoszenia poszczególnych uwarunkowań i kierunków polityki przestrzennej do wyznaczonych stref i obszarów oraz systemów.