

# WÓJT GMINY FABIANKI



Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Fabianki  
z dnia ..... r.

## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FABIANKI

TEKST STUDIUM

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

## **SPIS TREŚCI**

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA.....	3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA .....	3
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	4
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA.....	5
5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA .....	8

## 1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania *Studium* jest aktualizacja uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Fabianki. Obowiązujące dotychczas „Studium” uchwalone zostało uchwałą Nr XVIII/144/2000 Rady Gminy Fabianki z dnia 14 czerwca 2000 r. Od tego czasu nastąpiły zmiany, zarówno w strukturze przestrzennej gminy, jak i jej sytuacji społecznej i gospodarczej. Aktualizacja i określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczeniu infrastruktury technicznej i społecznej oraz uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osadniczej.

Ustalenia *Studium* winny być rozumiane, jako świadome działanie władz Gminy Fabianki, 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 przestrzenny *Studium* obejmuje cały obszar Gminy Fabianki w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz aktualizacja 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 aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Fabianki. W ustalaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono także wnioski mieszkańców gminy.

## 2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Gmina Fabianki położona jest w południowej części województwa kujawsko-pomorskiego, w północnej części powiatu włocławskiego. Zajmuje łącznie obszar o powierzchni 7 584 ha (stan na 2020 r.). Obszar gminy Fabianki (wg Regionalizacji geograficznej J. Kondrackiego) obejmuje zasięgiem trzy mezoregiony: Kotlinę Toruńską, Kotlinę Płocką oraz Pojezierze Dobrzyńskie, które wchodzi w skład dwóch makroregionów:

Pradoliny Toruńsko – Eberswaldzkiej i Pojezierza Chełmińsko - Dobrzyńskiego, podprovincji Pojezierze Południowobałtyckie.

Gmina Fabianki z powierzchnią wynoszącą 76 km<sup>2</sup> stanowi 0,42% powierzchni województwa kujawsko-pomorskiego oraz 5,16% powierzchni powiatu włocławskiego. W roku 2019 ludność gminy liczyła 10 107 osób, co stanowiło 11,75% ludności zamieszkującej powiat włocławski oraz 0,49% populacji województwa kujawsko-pomorskiego. W strukturze użytkowania gruntów gminy Fabianki największą grupą są użytki rolne, stanowiące 67,13% ogółu. Łączna powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych stanowi 21,65% ogółu a pozostałe grunty zajmują 11,23%.

Obszar gminy Fabianki jest bardzo cenny pod względem przyrodniczym. W granicach Gminy Fabianki występują następujące formy ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Cyprianka, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Włocławska Dolina Wisły, Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Dolnej Wisły, użytki ekologiczne.

W 2020 r. na terenie gminy Fabianki funkcjonowało 1121 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, liczba podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON z roku na rok rośnie.

### **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:

1. Kształt sieci osadniczej - pozwalający na stosunkowo łatwą realizację zadań własnych w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Istniejąca oraz wciąż rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnej, potencjalne możliwości rozwoju sieci gazowej, rozwinięta sieć komunikacyjna.
3. Dostępność gminy z drogi krajowej, wojewódzkiej, oraz odpowiednio zagęszczona sieć dróg powiatowych i gminnych.
4. Korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych oraz wysoka, jakość gleb.
5. Korzystne warunki glebowo-gruntowe dla realizacji budownictwa na dużej powierzchni gminy.
6. Generalnie dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji.

7. Stosunkowo młoda społeczność gminy warunkująca rozwój gospodarczy.

Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Niewielka liczba gospodarstw agroturystycznych, mała liczba miejsc noclegowych.
2. Zdecydowanie rolniczy charakter, przy braku lub słabo wykształconych działalności pozarolniczych.
3. Niska aktywność mieszkańców gminy w podejmowaniu działalności gospodarczej.

#### **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 - rysunek studium, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz załącznik nr 4 - rysunek studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Fabianki.

##### **Strefy funkcjonalne**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miejscowości położonych na terenie Gminy Fabianki. Na tych terenach przewiduje się rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (w tym usługi publiczne) z możliwością zachowania i ewentualnej 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.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** obejmują obszary z istniejącą i projektowaną zabudową wielorodzinną oraz tereny usług. Na tych terenach przewiduje się adaptację istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizację usług. 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 oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej, a także dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**Tereny zabudowy zagrodowej** obejmują przede wszystkim obszary zabudowy zagrodowej miejscowości położonych na terenie Gminy Fabianki. Na tych terenach przewiduje się kontynuację i uzupełnienia oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Postuluje się poza rozwojem zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, mikro i małych przedsiębiorstw, które zaspokoją potrzeby mieszkańców, stworzą nowe miejsca pracy i przyczynią się do wzrostu konkurencyjności tych obszarów. 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.

**Tereny zabudowy usługowej**, obejmują istniejące i projektowane tereny usług handlu, oświaty, kultury, gastronomii, kultu religijnego, tereny sportu i rekreacji itp. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

**Tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej** obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej. Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

**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 nie związanych 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 rekreacji** obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju w/w funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową rekreacyjną dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, usług użyteczności publicznej, stacje myśliwskie 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. Należy odpowiednio zagospodarować przestrzeń z uwzględnieniem potrzeb turystyki zorganizowanej i jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury. Ponadto 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 zieleń leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. Postuluje się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwa agroturystyczne i ekologiczne świadczące usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego. Dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**Tereny ogrodów działkowych.** W obszarze funkcjonalnym adaptuje się istniejące zainwestowane zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy.

**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, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie. 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, która będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ponadto w strefie rolnej bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

W strefie rolnej dopuszcza się lokalizację farm elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych oraz innych źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kW.

W ramach terenów rolnych mogą występować również pojedyncze kompleksy leśne, które nie zostały wyróżnione na rysunku studium. Należy dokonać szczegółowej analizy ewidencji gruntów i wyróżnić pojedyncze kompleksy leśne spośród gruntów rolnych. Dopuszcza się również lokalizację biogazowni i ogniw fotowoltaicznych na całym obszarze strefy funkcjonalnej o mocy nieprzekraczającej 100kW.

**Tereny cmentarzy.** W obszarze funkcjonalnym dopuszcza się realizację zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice, kolumbaria, itp.) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.

**Tereny lasów** obejmują istniejące kompleksy leśne, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej.

**Tereny wód powierzchniowych.** W obszarze funkcjonalnym 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 itp.). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

## 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. Obowiązujące dotychczas *Studium* z 2000 r. było opracowane



według nieaktualnej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami). Wstępne analizy, wykazały konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian merytorycznych. Opracowując zmianę *Studium* uznano, że zmiany nie mogą dotyczyć poszczególnych ustaleń. Mają one 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 niniejsza zmiana *Studium* jest nowym opracowaniem, w którym wykorzystano część zapisów ze *Studium* z 2000 roku.

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 Fabianki 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.