

Załącznik Nr 3

do uchwały nr .....

Rady Gminy Pruszcz z dnia ..... 2021 r.



---

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY PRUSZCZ**

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

---

/etap wyłożenia do publicznego wglądu/



## Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz, zwane dalej „studium”, jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest przepisem prawa lokalnego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ale jest wiążące dla władz samorządowych oraz podporządkowanych jej organów i jednostek, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej gminy dla realizacji określonych celów.

Za główny cel rozwoju gminy przyjęto podniesienie standardu życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego, krajobrazowego 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 stosuje zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dąży do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Przyjęte kierunki mają na celu służyć zrównoważonemu rozwojowi gminy. Studium pozwoli kontynuować i rozbudować przyjęte kierunki rozwoju, a tym samym stworzyć warunki egzystencji i rozwoju rolnictwa, turystyki i gospodarki, ale także wyodrębnić ofertę atrakcyjnych terenów pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycyjnych, z jednoczesnym zapewnieniem rozbudowy infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy.

Rozwiązania przyjęte w niniejszym opracowaniu stanowią kontynuację kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwzględnieniem jej dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwarunkowań oraz nowej sytuacji prawnej i gospodarczej.

Rozwiązania przyjęte w studium wynikają z ustaleń planów i programów rangi krajowej, wojewódzkiej i powiatowej, wniosków organów właściwych do opiniowania i uzgadniania Studium, wniosków ludności oraz wniosków wynikających z kompetencji organu samorządu gminy. Wszystkie rozwiązania przestrzenne dążą do realizacji wniosków do studium, które nie leżą w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, wynikają z kompetencji innych organów państwa. Gmina, realizując wnioski do Studium, kierowała się zasadą zachowania ładu przestrzennego, unikania możliwości powstawania kolizji funkcji poprzez wprowadzania funkcji na terenach do tego niepredysponowanych oraz ochrony interesu publicznego.

W części dotyczącej uwarunkowań dokonano diagnozy stanu istniejącego w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, stanu ładu przestrzennego, stanu środowiska przyrodniczego, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Dokonano bilansu terenów do zabudowy. Przeanalizowano

również główne ponadlokalne uwarunkowania rozwoju gminy z zakresu zagadnień społecznych i gospodarczych wynikające z opracowań regionalnych województwa Kujawsko-Pomorskiego, w tym Planu Zagospodarowania Przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (uchwalonego uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Samorządowego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.). W wyniku charakterystyki uwarunkowań gminy określono kierunki zagospodarowania przestrzennego, określające potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów.

Obszar gminy Pruszcz w jej granicach administracyjnych - biorąc pod uwagę uwarunkowania fizyczne, przyrodnicze oraz wynikające z dotychczasowego zagospodarowania - został podzielony na dwie strefy strukturalne: **strefę A** i **strefę B**, charakteryzujące się odmiennymi warunkami wpływającymi na ich obecne i docelowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie.

W zakresie funkcji gminy ustala się:

- rozwój osadnictwa i rolnictwa jako funkcji podstawowych,
  - rozwój agroturystyki oraz usług z zakresu obsługi ludności jako funkcji uzupełniających,
  - rozwój terenów usługowych, magazynowych i produkcyjnych jako funkcji lokalnych;
- b) W zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na 2 strefy funkcjonalno-przestrzenne:
- A - strefa rolniczo-osadnicza (centralna część gminy),
  - B - strefa rolno-przyrodniczo-osadnicza (m.in. dolina Wisły i obszary Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego);
- c) W zakresie hierarchii sieci osadniczej przyjmuje się:
- wieś Pruszcz - jako wielofunkcyjny ośrodek gminny o znaczeniu lokalnym,
  - pozostałe wsie sołeckie jako ośrodki podstawowe;
- d) W zakresie rolnictwa ustala się:
- racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uwzględnieniem dostosowania kierunków produkcji rolnej do uwarunkowań przyrodniczych gminy,
  - promowanie i wdrażanie proekologicznych systemów produkcji rolnej oraz właściwej gospodarki zanieczyszczeniami pochodzącymi z gospodarstw rolnych (na terenie obszarów przyrodniczych prawnie chronionych),
  - wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o różnej przydatności rolniczej i przeznaczenie ich pod inne pozarolnicze zagospodarowanie (np. osadnictwo, dolesienia, turystyka, i in.),
  - wspieranie rozwoju wielofunkcyjnego wsi poprzez wzrost zatrudnienia w usługach i innych działalnościach gospodarczych,
  - preferowanie rozwoju usług związanych z przetwórstwem produktów rolnych pochodzących z upraw ekologicznych,
  - 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),

- promowanie ekologicznego rolnictwa przez wybór odpowiednich kierunków i metod produkcji sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - dążenie do zmiany struktury agrarnej poprzez scalanie i rozwój gospodarstw indywidualnych wielkopowierzchniowych,
  - na gruntach rolnych dopuszcza się wprowadzenie przekształceń umożliwiających rozwój różnych form działalności inwestycyjnej związanej z obsługą podstawowych i uzupełniających funkcji gminy w granicach terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz potencjalnych terenów rozwojowych wskazanych na rysunku studium oraz w uzasadnionych przypadkach poza nimi w obrębie istniejących i nowotworzonych siedlisk na terenach przylegających do terenów zainwestowanych;
- e) W zakresie leśnictwa ustala się:
- kontynuowanie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów w oparciu o przepisy odrębne,
  - ochronę 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 o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
  - adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
  - możliwość wprowadzania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
  - możliwość wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej,
  - wyłączenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, czy innej wrażliwej pod względem akustycznym, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej (przyszłej S5);
- 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,
  - rozwój działalności gospodarczej na terenach sąsiadujących z projektowanym węzłem „Pruszcz” na trasie drogi ekspresowej S5 o wiodącej funkcji produkcyjnej, magazynowej lub/i składowej, na potencjalnych terenach rozwojowych inwestycji gospodarczych z możliwością sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - ograniczenie zakresu i rodzajów działalności usługowej na obszarach podlegających ochronie z tytułu ustawy o ochronie przyrody, 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,
  - zakaz budowy zakładów, które w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się w zakładzie mogą zostać zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przebudowy istniejących obiektów do rangi skutkującej uznaniem za ww. zakład na terenach produkcyjnych;
- h) W zakresie funkcji turystycznej ustala się:
- możliwość rozbudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy w ramach potencjalnych terenów rozwojowych oraz przez przekształcenie istniejącego zainwestowania w obrębie siedisk lub terenów zabudowy wsi,
  - możliwość przystosowania istniejących siedisk do prowadzenia agroturystyki, a także funkcji hotelowo-gastronomicznych związanych z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego,
  - przebudowę i renowację obiektów objętych ochroną konserwatorską i w miarę możliwości przeznaczanie ich na cele turystyczne bądź usługowe, związane z obsługą ruchu turystycznego,
  - zagospodarowanie turystyczne obszarów zbocza doliny Wisły w celu udostępnienia ich dla turystyki pieszej i rowerowej;
- i) W zakresie ochrony środowiska ustala się:
- dla terenów w granicach form ochrony przyrody i krajobrazu, m.in. Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Zbiornika Koronowskiego, Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszarów Natura 2000, obowiązuje wykorzystanie obszarów zgodnie z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami,
  - konieczność przestrzegania zakazów obowiązujących w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody,
  - 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 stosowania zaleceń dobrej praktyki rolniczej w zakresie stosowania nawozów,
  - 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 studium zakresu ochrony konserwatorskiej;
- k) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- dalszą rozbudowę, przebudowę i budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu ochrony środowiska oraz zapewnienia rozwoju jednostek osadniczych,
  - budowę nowych odcinków dróg i konieczność modernizacji istniejących, w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania transportu drogowego,
  - dążenie do zaopatrzenia ludności w paliwa gazowe,

- modernizację lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne paliwa i źródła odnawialne.

Mając na uwadze respektowanie tych przepisów w działaniach gminy Pruszcz ustalono, że dla terenów w granicach form ochrony przyrody 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 słabej izolacji pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego zastosowanie systemowych rozwiązań w celu ochrony wód gruntowych przed zanieczyszczeniem, na obszarach o znacznym 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. W odniesieniu do ochrony dóbr kultury ustalono: respektowanie ustalonego w studium zakresu ochrony konserwatorskiej.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono: dalszą rozbudowę, przebudowę i budowę sieci wodociągowej i 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, wykorzystujących ekologiczne paliwa i źródła odnawialne.

W zakresie osadnictwa ustalono: 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, możliwość wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej, zapobieganie rozdrobnieniu zabudowy, szczególnie w strefie ekotonowej terenów rolnych i leśnych.

W zakresie rozwoju komunikacji ustalono: rozbudowę, przebudowę i remonty dróg powiatowych i gminnych do standardu przypisanego kategorii i klasie tych dróg, a w szczególności do utwardzenia nawierzchni i urządzenia ulic i dróg; rozwój urządzeń komunikacyjnych, obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy, realizację w miarę możliwości i potrzeb nowych ulic (dróg gminnych), przede wszystkim w aspekcie obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania, dalszą rozbudowę systemu komunikacji rowerowej, budowę nowych dróg gminnych - wprowadzenie powiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym poszczególnych fragmentów w gminie, jako rozbudowa sieci dróg gminnych w terenach zainwestowanych oraz wynikających z ustaleń sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej przyjęto za priorytet rozbudowę sieci wodociągowych umożliwiających bezawaryjną dostawę wody do nowych odbiorców, budowę nowych odcinków sieci wodociągowych dla terenów nowych inwestycji, wymianę starych odcinków sieci wodociągowych na nowe, realizację kolektorów sanitarnych grawitacyjnych dla terenów, które mogą zostać objęte zbiorczym systemem kanalizacji oraz realizację nowoczesnych indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których budowa systemu kanalizacji nie ma ekonomicznego uzasadnienia.

W zakresie gospodarki odpadami przyjęto ustalenia dotyczące prowadzenia kontroli i edukacji producentów odpadów w zakresie właściwych sposobów prowadzenia gospodarki odpadami.

W zakresie elektroenergetyki przyjęto ustalenia prowadzące do rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci elektroenergetycznej, bez konieczności wprowadzania nowych linii wysokiego napięcia.

W zakresie energetyki pozyskiwanej z odnawialnych źródeł dopuszczono realizację indywidualnych lub zbiorczych systemów wykorzystujących energię geotermalną, energię słoneczną z zachowaniem przepisów odrębnych. Nie wyznaczono terenów dla lokalizacji turbin wiatrowych, jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, poza istniejącymi w miejscowych planach uchwalonych do dnia uchwalenia studium.

W zakresie gazownictwa i ciepłownictwa przyjęto dalszy rozwój sieci przesyłowych zważywszy na postęp w dystrybucji tego typu mediów. Głównym celem rozbudowy systemów ciepłowniczych będzie wyeliminowanie źródeł charakteryzujących się największą uciążliwością dla otoczenia. Do tej grupy należą paleniska węglowe w mieszkaniach.

Na rysunku studium - z uwagi na skalę opracowania, nie wskazano dodatkowych granic obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdyż będą one głównie lokalizowane w obszarach działalności inwestycyjnej (wskazanych na rysunku studium).

Na terenie gminy nie występują obszary służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będące zadaniami rządowymi. Występują natomiast obszary służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszarów przestrzeni publicznej.

W granicach opracowania studium określono obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny zainwestowane, wymagające uporządkowania, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów wrysowano na rysunku studium.

W studium dopuszcza się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w terenach zainwestowanych w miarę potrzeb i w granicach określonych stosowną uchwałą Rady Gminy, a także na potrzeby rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej – w tym dróg. Gmina zamierza sporządzać plany sukcesywnie, w miarę potrzeb i posiadanych możliwości.

Część potencjalnych terenów rozwojowych oznaczonych na rysunku studium stanowią obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w zależności od klasy bonitacyjnej gleb.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.