



**WÓJT GMINY
JAKUBÓW**

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

**SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU
STUDIUM**



21 - 500 Biała Podlaska

Plac Szkolny Dwór 28
tel. [0-83] 342-00-36, fax 342-00-38

BIAŁA PODLASKA, 2013 r.

**WÓJT GMINY
JAKUBÓW**

**BIURO PROJEKTOWE
„arch – dom”
W BIAŁEJ PODLASKIEJ**

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

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

**ZAŁĄCZNIK NR
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Jakubów
z dnia**

Spis treści

ROZDZIAŁ I.....	5
1. Cele rozwoju.....	5
1.1. Przyrodnicze cele rozwoju:.....	5
1.2. Społeczne cele rozwoju:.....	5
1.3. Gospodarcze cele rozwoju:.....	6
1.4. Cele rozwoju komunikacji:.....	6
1.5. Cele rozwoju infrastruktury technicznej:.....	6
2. Kierunki rozwoju osadnictwa.....	7
2.1. Tendencje demograficzne.....	7
2.2. System osadniczy.....	7
3. Kierunki ochrony przestrzeni przyrodniczej.....	8
3.1. Obszary objęte ochroną przyrody.....	8
3.2. Przyrodniczy System Gminy Jakubów, który tworzą:.....	8
3.3. Ochrona zasobów geologicznych.....	9
3.4. Ochrona gleb.....	9
3.5. Ochrona wód powierzchniowych.....	9
3.6. Ochrona wód podziemnych.....	10
3.7. Ochrona lasów.....	11
3.8. Ochrona powierzchni ziemi.....	12
3.9. Ochrona powietrza atmosferycznego.....	12
3.10 . Ochrona przed hałasem.....	12
3.11. Ochrona przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym.....	13
3.12. Ochrona przeciwpowodziowa	13
4. Kierunki ochrony przestrzeni kulturowej.....	14
4.1. Zasady i kierunki ochrony konserwatorskiej.....	14
4.2. Cmentarze i mogiły historyczne.....	15
4.3. Strefa „OWD” - domniemanych stanowisk archeologicznych.....	15
5. Warunki polityki planistycznej.....	15
5.1. Obszary dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe:.....	15
5.2. Obszary dla których obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.....	16
6. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań przestrzennych.....	17
ROZDZIAŁ II.....	18
1. Instrumentalizacja kierunków rozwoju gminy, zadania, ograniczenia	18
1.1. Działalność ekonomiczno – gospodarcza:	18
1.2. Ochrona zdrowia.....	18
1.3. Polityka społeczna.....	19
1.4. Edukacja.....	19
1.5. Kultura.....	19
1.6. Turystyka.....	20
1.7. Sport.....	20
1.8. Rolnictwo, przemysł i infrastruktura techniczna.....	21
1.9. Ochrona środowiska.....	22
1.10. Drogi i komunikacja.....	22
1.11. Zagospodarowanie przestrzenne.....	23
1.12. Mienie samorządowe.....	23

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21)
sporządzającym „Studium” jest Wójt Gminy.

Wójt Gminy Jakubów:

Studium zostało opracowane przez:

**BIURO PROJEKTOWE „arch – dom” Sp.j.
PLAC SZKOLNY DWÓR 28
21 – 500 BIAŁA PODLASKA
tel. (083) – 342 – 00 – 36, fax. (083) 342 – 00 – 38**

w składzie:

◆ generalny projektant:

- **mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski - upr. urb. 812/89**

◆ zespół generalnego projektanta:

- **inż. Ryszard Suchora**
- **mgr inż. arch. Agnieszka Cajgner-Olędzka**
- **mgr inż. Katarzyna Sokołowska**
- **mgr inż. Łukasz Kozłowski**

ROZDZIAŁ I

1. Cele rozwoju

Cele rozwoju gminy i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego określono w podziale na grupy problemowe:

- a) przyrodnicze,
- b) społeczne,
- c) gospodarcze,
- d) komunikacji i infrastruktury technicznej.

1.1. Przyrodnicze cele rozwoju:

- ochrona Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- respektowanie ustaleń Przyrodniczego systemu Gminy Jakubów,
- racjonalne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju rolnictwa, turystyki, usług i rekreacji,
- poprawa stanu sanitarnego rzeki Rządzy i całej sieci cieków wodnych,
- ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- rekultywacja terenów zdegradowanych głównie poeksploatacyjnych.

1.2. Społeczne cele rozwoju:

- tworzenie warunków do wzrostu ilości miejsc pracy na terenie gminy,
- rozwój i podnoszenie standardów technicznych i cywilizacyjnych budownictwa mieszkaniowego i usługowego,
- utworzenie i racjonalne wykorzystanie obiektów środowiska kulturowego – preferowane funkcje usługowe, turystyczne i rekreacyjne,
- przeciwdziałanie procesom degradacji obiektów zabytkowych,
- tworzenie warunków do rozwoju oświaty, podnoszenia poziomu wykształcenia oraz świadomości ekologicznej mieszkańców,
- promocja zdrowego stylu życia oraz tworzenie warunków do rozwoju sportu,
- tworzenie warunków do zagospodarowania potrzeb kulturalnych miejscowej ludności,
- rozwój opieki zdrowotnej i socjalnej oraz przeciwdziałanie patologiom i uzależnieniom,
- łagodzenie skutków transformacji społecznej, zwłaszcza bezrobocia.

1.3. Gospodarcze cele rozwoju:

- efektywne wykorzystanie majątku produkcyjno – usługowego, surowców lokalnych i tradycji produkcyjnych,
- wykorzystanie możliwości produkcyjnych rolnictwa zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- dostosowanie kierunków i intensywności produkcji rolnej do uwarunkowań przyrodniczych i ekonomicznych,
- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- dostosowanie zabudowy rolniczej do wymagań nowoczesnej gospodarki rolnej,
- rozwój przemysłu rolno – spożywczego wykorzystującego miejscowe plody rolne i zasoby ludzkie,
- rozwój usług rolniczych i instytucji obsługi rolnictwa,
- zwiększenie lesistości gminy, w tym zalesienie gruntów marginalnych,
- stwarzanie nowych miejsc pracy poza rolnictwem poprzez wielofunkcyjny rozwój wsi,
- rozwój wielokierunkowej działalności zapewniającej alternatywne źródła dochodów ludności wiejskiej,
- pozyskiwanie inwestorów tworzących nowe miejsca pracy oraz zapewnienie wsparcia dla małych i średnich przedsiębiorstw,
- rozwój zaplecza obsługi ruchu turystycznego.

1.4. Cele rozwoju komunikacji:

- podnoszenie stanu technicznego i standardu wyposażenia dróg w urządzenia komunikacji, zwłaszcza przy drogach krajowej i wojewódzkiej,
- minimalizacja kolizji i poprawa bezpieczeństwa ruchu samochodowego i pieszego,
- minimalizacja kolizji między ruchami komunikacyjnymi a zabudową,
- poprawa dostępności do środków komunikacji zbiorowej,
- wprowadzenie ruchu rowerowego jako alternatywy dla ruchu samochodowego.

1.5. Cele rozwoju infrastruktury technicznej:

- sprawne i niezawodne funkcjonowanie wszystkich systemów infrastruktury technicznej zapewniające zaspokojenie potrzeb w sposób ciągły i efektywny ekonomicznie,

- sukcesywne rozwiązywanie problemu gospodarki ściekowej na terenie gminy,
- rozwiązywanie problemu zbiórki, selekcji, transportu i składowania odpadów stałych,
- dostosowanie systemu elektroenergetycznego do potrzeb wynikających z długookresowego rozwoju gminy oraz stworzenie warunków do sprawnego i niezawodnego funkcjonowania systemu,
- stworzenie warunków do doprowadzenia gazu przewodowego na teren gminy oraz wymiany uciążliwych dla środowiska nośników energii na proekologiczne,
- rozwój nowoczesnych systemów ogrzewania w celu poprawy efektywności ich funkcjonowania i zmniejszenia uciążliwości dla środowiska,
- rozwój nowoczesnych technik łączności, w tym modernizacja sieci telefonicznej oraz wdrażanie systemu internetowego.

2. Kierunki rozwoju osadnictwa

2.1. Tendencje demograficzne

Analiza demograficzna przeprowadzona na etapie diagnozy ustaliła, że w 2040 roku w gminie będzie ok. 5200 mieszkańców.

Aby utrzymać stan zaludnienia gminy na wskazanym poziomie należy dążyć do zahamowania procesu odpływu ludności z gminy poprzez:

- utrzymanie istniejących oraz tworzenie nowych miejsc pracy,
- tworzenie zachęt do powrotu studiującej młodzieży,
- wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- poprawę dostępności do usług.

2.2. System osadniczy

Kierunki rozwoju sieci osadniczej

- **Rozwój ośrodka gminnego w Jakubowie poprzez:**
 - pełnienie funkcji gminnych w zakresie administracji samorządowych,
 - utrzymanie i dalszy rozwój placówek usługowych z zakresu obsługi ludności,
 - rozwój funkcji przemysłowej w oparciu o istniejący majątek trwały, wyposażenie infrastrukturalne i potencjał kadrowy,
 - obsługę komunikacji drogowej i turystyki,

- rozwój usług z zakresu obsługi rolnictwa.
- **Rozwój ośrodka wspomagającego w Nowym Jędrzejowie i Wiśniewie poprzez:**
 - utrzymanie i rozwój placówek usługowych z zakresu obsługi ludności,
 - utrzymanie i rozwój usług z zakresu obsługi rolnictwa i agroturystyki,
 - rozwój funkcji produkcyjno – usługowych.
- **Wielofunkcyjny rozwój pozostałych wsi poprzez:**
 - rozwój rolnictwa i agroturystyki,
 - rozwój funkcji pozarolniczych.
- **Wzmocnienie powiązań funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi ośrodkami systemu osadniczego poprzez:**
 - modernizację sieci drogowej,
 - poprawę funkcjonowania komunikacji zbiorowej,
 - rozbudowę systemów łączności,
 - kształtowanie racjonalnych relacji funkcjonalno – przemysłowych pomiędzy poszczególnymi ośrodkami.

3. Kierunki ochrony przestrzeni przyrodniczej

3.1. Obszary objęte ochroną przyrody

- Miński Obszar Chronionego Krajobrazu,

3.2. Przyrodniczy System Gminy Jakubów, który tworzą:

Obszary węzłowe:

- Leśno-wodny Obszar Węzłowy A – Rezerwat Przyrody „Torfisko” wraz z zespołem terenów leśnych
- Leśno-wodny Obszar Węzłowy B – obręb południowej części wsi Łaziska i północnej części wsi Jakubów

Węzły ekologiczne:

- dolinny – wodny – w północnej części gminy, obejmujący dolinę rzeki Rządza

Obszary łącznikowe:

- korytarze ekologiczne:
 - w dolinie rzeki Rządza

- korytarz ekologiczny w dolinie rzeki Strugi Czarnej
- w Woli Polskiej
- sięgacze ekologiczne – jak pokazano na mapie „Kierunki”

3.3. Ochrona zasobów geologicznych

Należy dążyć do rekultywacji wyrobisk w których zasoby kopalin zostały wyeksploatowane.

3.4. Ochrona gleb

Gmina Jakubów charakteryzuje się bardzo przeciętnymi warunkami jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Gleby podlegają ochronie przed zmianą użytkowania. Na cele nierolnicze i nieleśne należy przeznaczać przede wszystkim nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności rolniczej (klasy VI, V, IV pochodzenia mineralnego).

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony gleb:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez ograniczenie przeznaczenia na cele nierolnicze gleb III – IV klasy bonitacyjnej,
- zapobieganie zanieczyszczeniu gleb w strefach dróg spowodowanych emisjami spalin samochodowych (metale ciężkie) poprzez wprowadzenie pasów zieleni przydrożnej, zwłaszcza w sąsiedztwie terenów intensywnych upraw polowych i sadowniczych,
- przeciwdziałanie procesom degradacji i dewastacji pokrywy glebowej w wyniku niekontrolowanej eksploatacji kopalin pospolitych, zwłaszcza w strefach stokowych wzniesień.

3.5. Ochrona wód powierzchniowych

Wody powierzchniowe: rzeki: Rządza, Czarna, Osowica, Srebna, Wiśniówka, Mienia, jez. Torfisko.

Program małej retencji obejmuje jedynie budowę dwóch zbiorników małej retencji zlokalizowanych na terenie gminy

W zakresie małych melioracji szczegółowych zakłada się budowę nowych urządzeń odwadniająco – nawadniających uwzględniających wysokie wymagania ochrony środowiska naturalnego, w tym wyłączenie z melioracji gleb marginalnych, enklaw gruntów z drzewostanem lub o zwartym zadrzewieniu, pozostawieniu istniejących „oczek wodnych”.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie gospodarki wodnej:

- poprawa stanu sanitarnego wód Rzeczy i innych cieków do zakładanych klas czystości poprzez porządkowanie gospodarki wodno – ściekowej oraz ograniczenie stosowania wysoko toksycznych środków nawożenia i ochrony roślin w strefach brzegowych cieków wodnych,
- zmniejszanie ładunku zanieczyszczeń komunalnych odprowadzanych do wód poprzez porządkowanie gospodarki wodno – ściekowej na terenach zabudowanych (budowa lokalnych systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków, w tym oczyszczalni przydomowych i zagrodowych
- ograniczenie infiltracji i spływów powierzchniowych zanieczyszczonych wód opadowych poprzez właściwe składowanie odpadów stałych, przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin oraz gnojowicy,
- tworzenie stref buforowych wzdłuż cieków oraz wykorzystanie naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych jako biofiltrów,
- poprawa stosunków wodnych i zapobieganie nadmiernym stratom wody poprzez realizację programu małej retencji oraz renowację urządzeń melioracyjnych i zwiększenie retencyjności gleb w wyniku wyłączenia z gospodarczego wykorzystania terenów bagiennych, podmokłych,
- poprzedzanie zadań melioracyjnych ekspertyzami ekologicznymi wskazującymi optymalne rozwiązania zabezpieczające ekosystemy leśne, torfowiskowe, miejsca lęgowe, tarliska, stanowiska rzadkich roślin i zwierząt, ostoje zwierząt łownych itp. przed nieodwracalną degradacją stosunków wodnych,
- usprawnienie eksploatacji dolinowych systemów melioracyjnych oraz ich wyposażenie w urządzenia piętrzące dla prowadzenia nawodnień metodą regulowanego odpływu,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobami wodnymi opartej na zasadach zlewniowego gospodarowania wodą oraz na systemowych metodach zarządzania.

3.6. Ochrona wód podziemnych

Zaopatrzenie ludności w wodę pitną i do celów gospodarczych oparte jest na czwartorzędowych utworach sięgających od 20 do 100 m.

Jakość wody pod względem bakteriologicznym i fizyko – chemicznym jest zadowalająca i może w pełni zaspokajać potrzeby miejscowej ludności.

Wszystkie studnie zlokalizowane na terenie gminy posiadają strefy ochrony bezpośredniej. Na terenie stref ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęć wody oraz należy zapewnić:

- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie przedostawały się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenów zielenią,
- szczelne odprowadzenie poza granice stref ścieków z urządzeń sanitarnych,
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

3.7. Ochrona lasów

Lasy zajmują 12,9% powierzchni gminy.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie gospodarki leśnej:

- ochrona istniejących powierzchni leśnych przed zmianą przeznaczenia ich na inne cele,
- poprawa kondycji fizycznej drzewostanów leśnych poprzez zwiększenie biologicznej odporności drzewostanów i poprawę warunków siedliskowych w sztucznych zbiornikach leśnych,
- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej,
- poprawienie wartości użytkowej drzewostanów oraz zapobieganie obniżenia ich produktywności w obrębie lasów prywatnych,
- prowadzenie działań mających na celu zwiększenie stopnia lesistości poprzez zagospodarowanie nieużytków, słabych gleb i gruntów marginalnych oraz zgodnie z wojewódzkim i krajowym programem zwiększania lesistości,
- wyznaczenie granicy polno – leśnej określającej docelową strukturę użytkowania terenów w gminie,
- zwiększenie udziału lasów ochronnych (m.in. glebochronnych, wodochronnych),
- wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych w strefach brzegowych cieków, na terenach wododziałowych itp., celem poprawy warunków środowiskowych dla funkcjonowania agrocenoz,
- zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia parkowego i śródpolnego oraz propagowanie nowych nasadzeń na poboczach dróg, w strefach brzegowych cieków wodnych, składowisk odpadów, na terenach wokół budynków publicznych, przemysłowych i mieszkalnych.

3.8. Ochrona powierzchni ziemi

Podstawowym czynnikiem degradującym powierzchnię ziemi była dotychczas niekontrolowana eksploatacja kopalni, w wyniku, której znacznej dewastacji uległo kilkanaście hektarów użytków rolnych i leśnych. Eksploatacja prowadzona była dorywczo bez rozpoznania geologicznego złóż i planów rekultywacji powstałych wyrobisk.

Istotnym czynnikiem degradującym powierzchnię ziemi jest również nielegalne wysypywanie śmieci w lasach, rowach i innych zagłębieniach teren.

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- likwidacja nielegalnych punktów poboru kopalni i wysypisk śmieci oraz rekultywacja i zagospodarowanie wyrobisk poeksploatacyjnych,
- prowadzenie racjonalnej eksploatacji złóż surowców mineralnych z zachowaniem wymogów ustawy prawo geologiczne i górnicze (uzyskanie koncesji na pobór kopaliny),
- stworzenie systemu selektywnej zbiórki, transportu i gromadzenia odpadów stałych oraz podnoszenie świadomości ekologicznej wśród mieszkańców gminy.

3.9. Ochrona powietrza atmosferycznego

Kierunki ochrony powietrza atmosferycznego:

- instalowanie urządzeń redukcyjnych zanieczyszczenia gazowe i pyłowe oraz zmianę technologii i profilu produkcji w obiektach uznanych za uciążliwe,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych o dużym poziomie emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,
- ograniczenie emisji niskich poprzez zmianę czynnika grzewczego z tradycyjnego węgla kamiennego na czystsze nośniki energii (drewno, gaz, energia elektryczna, olej opałowy i inne), zwłaszcza na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej w Jakubowie,
- przestrzeganie wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w aktach prawnych na obszarach zabudowy mieszkaniowej, usług oświatowo – zdrowotnych, na terenach chronionych itp. oraz obowiązku ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki budowlanej.

3.10 . Ochrona przed hałasem

Do najważniejszych czynników mających wpływ na klimat akustyczny gminy zaliczyć należy komunikację drogową ze szczególnym udziałem w niej ruchu pojazdów ciężarowych i autobusowych.

Największym źródłem hałasu jest ruch samochodowy odbywający się na drodze krajowej i drogach powiatowych.

W okresie nasilonych prac żniwnych oraz jesiennych wykopków źródłem hałasu są maszyny i sprzęt rolniczy.

Kierunki ochrony przed hałasem:

- tworzenie zadrzewień wzdłuż dróg,
- zmniejszenie oddziaływania źródeł hałasu przemysłowego poprzez zabezpieczenia techniczne i zmiany technologiczne,
- przestrzeganie zasady ograniczającej uciążliwość obiektu do granic własnej działki oraz lokalizowania obiektów i urządzeń generujących hałas i wibracje w stosunku do terenów stałego pobytu ludzi, a także w zakresie dopuszczalnych norm poziomu hałasu na terenach o różnych funkcjach.

3.11. Ochrona przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym

Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące generowane jest przez urządzenia elektroenergetyczne typu linii i stacji transformatorowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej i radiolinii.

Kierunki ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- zachowanie odpowiednich stref ochronnych od napowietrznych linii elektromagnetycznych i stacji transformatorowych,
- przestrzeganie wymogów sanitarnych w stosunku do lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

3.12. Ochrona przeciwpowodziowa

Do terenów zalewowych zaliczana jest dolina rzeki Rządzy i innych cieków. Większość zabudowy jest w tym obszarze poza zagrożeniem powodziowym.

Kierunki ochrony przed powodzią:

- wykluczenie z zabudowy terenów położonych w dolinach cieków wodnych znajdujących się w zasięgu cyklicznych zalewów i dostosowanie zabudowy wsi do naturalnych warunków fizjologicznych,

- zachowanie stosunków hydrograficznych i hydrologicznych nie stwarzających zagrożenia powodziowego między innymi poprzez zakaz zmian w rzeźbie terenu i przegradzaniu dolin rzecznych.

4. Kierunki ochrony przestrzeni kulturowej

4.1. Zasady i kierunki ochrony konserwatorskiej

Ochrona obiektów zabytkowych na terenie Jakubowa, Łazisk i Wiśniewa,

a) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony zachowanych elementów zabytkowych polega na:

- zachowaniu historycznego rozplanowania ulic i placów, a w szczególności przebiegu ulic w ich obecnych liniach rozgraniczających, na zachowaniu linii zabudowy (ukształtowanych historycznie),
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych oraz obiektów o wartości kulturowej,
- usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących przestrzennie i architektonicznie,
- kształtowanie nowych elementów układu przestrzennego z uwzględnieniem jego historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły i detalu.

b) w strefie ochrony wartości krajobrazu i ekspozycji wartości przyrodniczo-kulturowych oraz ochrony ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych polega na:

- utrzymaniu otwartego charakteru tych terenów,
- konserwacji krajobrazu naturalnego – ukształtowania terenu, zieleni, a szczególnie starodrzewu,
- wprowadzeniu nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny z założeniem urbanistycznym,
- zakazie lokalizowania na terenie założenia i w jego otoczeniu inwestycji o charakterze uciążliwym – mogącym przyczynić się do zniszczenia zabytku, a także obiektów zasłaniających widok na zabytek, czy też dysharmonizujących z jego elementami.

W wyżej wymienionych strefach na wszelkie prace przy obiektach zabytkowych położonych w tych strefach oraz działalność inwestycyjną na tych terenach powinno być uzyskane pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.2. Cmentarze i mogiły historyczne

Ochrona cmentarzy i mogił historycznych, kapliczek przydrożnych polega na:

- włączeniu ich spod wszelkiej działalności inwestycyjnej, nie związanej z rewaloryzacją,
- zachowaniu i konserwacji historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy (nasypy, wały, układ alejowy, układ kwater i mogił),
- zachowaniu i konserwacji starodrzewu,
- zachowaniu i konserwacji zabytkowych nagrobków, krzyży oraz innych elementów małej architektury (ogrodzenia, bramy),
- usuwanie elementów zniekształcających (np. samosiewy),
- zakazie lokalizowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie działalności o uciążliwym charakterze oraz obiektów zasłaniających widok na cmentarz, czy też dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z jego elementami.

4.3. Strefa „OWD” - domniemanych stanowisk archeologicznych

W strefie tej w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na ślady archeologiczne należy powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i umożliwić podjęcie badań archeologicznych, przed przystąpieniem do dalszych prac inwestycyjnych.

5. Warunki polityki planistycznej

5.1. Obszary dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe:

Gdyby Rada Gminy Jakubów zrezygnowała z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Jakubów – to obowiązek opracowania takich planów ustala się:

- jeżeli przepisy ogólne tak stanowią,
- dla obszaru, na którym przewiduje się realizację programów wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych oraz programów zawierających zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- dla obszaru, na którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego,

- dla obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, oraz dla obszaru przeznaczonego na budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- dla obszarów dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.
- dla obszarów przewidzianych na poszerzenie pasa drogowego układu komunikacyjnego miasta oraz dla terenów usług przemysłu i składów dla których nie uzyskano wcześniej zgody na wyłączenie z gruntów rolnych należy uzyskać zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej i leśnej na cele nierolnicze i nieleśne.

5.2. Obszary dla których obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania

W świetle obowiązujących przepisów na terenie gminy Jakubów mogą wystąpić obszary, dla których obowiązek sporządzenia miejscowego planu wynika z:

- **art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami) – przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- **art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) – dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszarów:

- rolnych, określonych w studium jako obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie niezwiązane z gospodarką rolną lub leśną,

Stopień uszczegółowienia ustaleń regulacyjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien umożliwić:

- wyznaczenie terenów dla realizacji celów publicznych,
- realizację infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dokonanie podziału terenów na działki budowlane, oraz zapewnić:

- ład przestrzenny poprzez określenie zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz gospodarowania terenów,
- ochronę środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi,
- powiązania funkcjonalno – przestrzenne z istniejącym zainwestowaniem.

6. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań przestrzennych.

Niniejsze „Studium...” przedstawia zagospodarowanie przestrzenne gminy Jakubów jako wynik analizy stanu istniejącego powstałego na skutek działalności człowieka (inwestycje kubaturowe z infrastrukturą techniczną), oraz naturalnego zagospodarowania terenu w formie łąk, zieleni wysokiej i niskiej oraz naturalnych cieków wodnych.

Przy zastosowaniu priorytetów przestrzennych, wartości przyrodniczych i kulturowych sformułowano kierunki rozwoju poszczególnych form inwestycyjnych. Naczelną jednak zasadą w tym zakresie jest kontynuacja podstawowych kierunków ekspansji działalności społeczeństwa przyjętych we wcześniejszych opracowaniach planistycznych w formie studium, miejscowego planu ogólnego i miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego.

Południowa część gminy jest objęta ochroną z uwagi na tereny Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla w/w obszaru obowiązują specjalne zakazy i nakazy oraz zalecenia w zakresie wymogów środowiska naturalnego.

W środkowej i południowej części gminy wyznaczono nowe tereny pod działalność inwestycyjną.: strefę przedsiębiorczości zlokalizowano w korzystnej dostępności przy szlakach komunikacyjnych o międzyregionalnym znaczeniu.

Na obrzeżach sołectw zakłada się zachowanie istniejących „terenów zielonych” o charakterze terenów ekologicznych, buforowych, oraz jako rekreacji codziennego i świątecznego wypoczynku mieszkańców gminy. Budownictwo mieszkaniowe i letniskowe winno być sukcesywnie realizowane w środkowej i północno-zachodniej części gminy.

Wykorzystano istniejący układ drogowy celem realizacji pasmowej rozbudowy zabudowy zagrodowej. W ten sposób powstał zwarty zespół zabudowy wiejskiej rozczłonkowany przy drogach wylotowych. Zaoszczędzono tereny o wartościach przyrodniczych oraz tereny nadające się do produkcji rolnej. Dolinę rzeki Rządzy wykorzystano również wprowadzenie terenów ekologicznych w centrum gminy a tym samym dano możliwość przewietrzania gminy. Zasada taka jest zgodna z ekonomiczną ekspansją terenów zainwestowanych przy poszerzeniu praw ochrony środowiska dając jednocześnie mieszkańcom gminy realizację niezbędnych funkcji życiowych: mieszkanie, praca, wypoczynek.

Układ komunikacyjny oparty jest na istniejącym systemie dróg.

W zakresie infrastruktury technicznej; energetyki, wody, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacji oraz gospodarki ciepłej – wyznaczono strefy ochronne oraz tereny pod bazy ich zaplecza czy dystrybucji.

ROZDZIAŁ II

1. Instrumentalizacja kierunków rozwoju gminy, zadania, ograniczenia

1.1. Działalność ekonomiczno – gospodarcza:

Zadania:

- współpraca w ramach Międzygminnego Związku Komunalnego w celu pozyskania dotacji na większe przedsięwzięcia inwestycyjne z programów Unii Europejskiej,
- tworzenie spółek prawa handlowego i innych podmiotów gospodarczych z udziałem kapitałowym,
- współpraca z mediami (prasą, radiem i telewizją) w przekazywaniu informacji o możliwościach rozwojowych gminy,
- wymiana misji handlowych i innych form kontaktów z regionem i zagranicą,
- współpraca z partnerami zagranicznymi tzw. gminy bliźniacze,
- pozyskiwanie dotacji z budżetu państwa,
- wykorzystanie możliwości funduszy pomocowych,
- wykorzystanie pozabudżetowych funduszy celowych.

1.2. Ochrona zdrowia.

Zadania:

- pozyskanie odpowiedniej liczby lekarzy ze specjalizacją i pielęgniarek,
- modernizacji i odpowiednie wyposażenie budynków służby zdrowia,
- szerzenie oświaty medycznej wśród społeczeństwa gminy,

1.3. Polityka społeczna.

Zadania:

- wykorzystanie środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych i innych funduszy pozabudżetowych.

Ograniczenia:

- brak ustalonych zasad przepływu informacji o dotacjach.

1.4. Edukacja.

Zadania:

- pozyskiwanie funduszy dla wysokokwalifikowanych kadr nauczycielskich,
- stworzenie dobrych warunków lokalowych i zapewnienie właściwego zaplecza naukowo – technicznego,
- prowadzenie współpracy z Wydziałem Edukacji Urzędu Marszałkowskiego i nadrzędnymi jednostkami oświaty i szkołami wyższymi i średnimi,
- dostosowanie programu nauczania do potrzeb rynku pracy.

1.5. Kultura.

- aktualizacja rejestru dóbr kultury w gminie,
- współpraca z WKZ w zakresie ochrony dóbr kultury,
- pozyskiwanie środków budżetowych i pozabudżetowych na ochronę zabytków, działalności kultury,
- renowacje istniejących zespołów zabytkowych.

Konflikty:

- sprzeczność interesów użytkowników – właścicieli zespołów zabytkowych celem ochrony wartości kulturowych.

Ograniczenia:

- brak funduszy na cele kultury,
- brak sponsoringu na cele kultury.

1.6. Turystyka

Zadania:

- współpraca ze stowarzyszeniami turystycznymi w kreowaniu i pomocy gminnych imprez kulturalnych, sportowych i turystycznych,
- współpraca z Ośrodkami Doradztwa Rolniczego w kreowaniu agroturystyki,
- szkolenie kadr turystycznych, we współpracy ze Służbą Ochrony Zabytków, parkami narodowymi i krajobrazowymi oraz samorządami powiatowymi w zakresie związanym z ochroną krajobrazu kulturowego,
- promocja gminy i jej walorów przyrodniczych,
- budowa bazy noclegowo – hotelowej i gastronomicznej w gminie,
- zorganizowanie lokalnego centrum obsługi turystyki (popularyzowanie wiedzy ekologicznej).

Ograniczenia:

- brak funduszy samorządowych,
- brak zainteresowania inwestorów w inwestowaniu obiektów turystycznych na terenie gminy,

1.7. Sport

Zadania:

- organizacja Gminnego Ośrodka Sportowego,
- edukacja w zakresie kultury fizycznej,
- pozyskiwanie dotacji na działalność kultury fizycznej,
- stymulowanie powstawania stowarzyszeń kultury fizycznej i sportowej w ramach np.: spółek akcyjnych,
- współpraca z administracją rządową i samorządową organizacjami sportowymi w rozwoju kultury fizycznej,
- współpraca z mediami w popularyzacji kultury fizycznej.

Ograniczenia:

- brak dostatecznie rozbudowanego zaplecza technicznego kultury fizycznej;
- brak funduszy i sponsoringu kultury fizycznej.

1.8. Rolnictwo, przemysł i infrastruktura techniczna.

Zadania:

- pełne wykorzystanie istniejących na terenie gminy zasobów ludzkich, kapitału i majątku trwałego w sposób zaspokajający potrzeby mieszkańców,
- stałe podnoszenie poziomu życia i wykształcenia ludności rolniczej i pozarolniczej,
- rozbudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej z wykorzystaniem terenów rolnych,
- podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy,
- wyznaczenie w planie przestrzennego zagospodarowania gminy terenów pod inwestycje ich uzbrojenia w media,
- wykorzystanie terenów korzystnych pod inwestycje gospodarcze, tworzenie nowych miejsc pracy poza rolnictwem,
- rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego (szczególnie mięsno - owocowo-warzywnego),
- rozwój infrastruktury gminnej,
- utworzenie systemu promocji gminy i jej potencjału gospodarczego,
- przewidzieć wieloletnie ulgi podatkowe dla inwestorów rozpoczynających działalność gospodarczą i tworzących nowe miejsca pracy,
- rozpoznanie i wykorzystanie miejscowych kopalin jak piasek, żwir, itp. dla celów gospodarczych,
- opracowanie programów lokalnych i regionalnych budowy dróg i realizacji infrastruktury technicznej (woda, ścieki, gaz, telefony i energia elektryczna),
- współpraca z giełdą warzywną,
- pomoc w tworzeniu grup producentów,
- podniesienie konkurencyjności produktów lokalnych,
- produkcja biopaliw,
- pomoc w działaniach zmierzających do tworzenia marki producentów lokalnych.

Ograniczenia:

- brak klarownych przepisów odnośnie rentowności produkcji rolnej i przemysłowej,
- brak funduszy budżetowych na opracowanie specjalistyczne w ujęciu regionalnym i gminnym,
- brak możliwości uzyskania dodatkowych kwalifikacji przez rolników,
- brak zainteresowania inwestorów w inwestowaniu na terenie gminy,

- brak rozwiniętej infrastruktury,
- brak przepisów wykonawczych ułatwiających realizację infrastruktury technicznej w aspekcie własności terenów,
- brak większych zakładów przemysłowych na terenie gminy,
- przeważająca liczba małych obszarowo gospodarstw.

1.9. Ochrona środowiska.

Zadania:

- pozyskiwanie funduszy z budżetu państwa,
- wykorzystanie pozabudżetowych funduszy celowych, w szczególności Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- wykorzystanie środków pomocowych w szczególności pochodzących z UE,
- rozszerzenie ochrony prawnej obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i kulturowych.

Ograniczenia:

- brak dostatecznej informacji o możliwościach uzyskania funduszy,
- brak funduszy na rozwinięcie inwestycji poprawiających stan środowiska.

1.10. Drogi i komunikacja.

Zadania:

- stworzenie sprawnego i bezpiecznego systemu komunikacyjnego, zapewniającego wysoką dostępność do wszystkich obszarów województwa dla ludzi i przedsiębiorczości,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- poprawa stanu funkcjonowania i dostępności do sieci transportu publicznego,
- przebudowa istniejących dróg krajowych, powiatowych i gminnych wg odpowiadającym im standardom technicznym,
- współpraca z podmiotami i agencjami ubezpieczeniowymi, środkami społecznego przekazu itp. na rzecz realizacji pozostających w ich kompetencji zadań, w tym poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- przestrzeganie prawidłowych zasad lokalizowania budynków i budowli w pobliżu dróg – dla ochrony głównych dróg przed niewłaściwym i nadmiernym zagospodarowaniem ich otoczenia,
- korzystanie z funduszy pomocowych programów UE w rozbudowie infrastruktury komunikacyjnej,

- współpraca z zarządcami poszczególnych kategorii dróg,

Ograniczenia:

- brak funduszy na przebudowę dróg,
- brak dostatecznej informacji o zasadach korzystania z pomocy programów finansujących budowę dróg,
- brak aktów prawnych dających priorytety dla realizacji dróg.

1.11. Zagospodarowanie przestrzenne.

Zadania:

- opracowanie planów miejscowych w gminie,
- współpraca z programem wojewódzkim,
- prowadzenie działalności promocyjno – edukacyjnej,
- pozyskiwanie funduszy z budżetu państwa na opracowanie studialne i specjalistyczne również o zasięgu regionalnym.

Ograniczenia:

- brak przepisów wykonawczych umożliwiających pozyskanie funduszy z budżetu państwa na opracowania studialne w zakresie środowiska, infrastruktury technicznej i dziedzictwa kulturowego w ujęciu lokalnym i regionalnym.

1.12. Mienie samorządowe.

Zadania:

- gospodarowanie gminnymi nieruchomościami w formie:
 - sprzedaży lub zrzekania się,
 - oddawanie w trwały zarząd, wieczyste użytkowanie, najem lub dzierżawę,
 - użyczenie lub darowanie,
 - aportu do spółek, wyposażenie do tworzenia przedsiębiorstw, darowizn, jako majątek do tworzonych fundacji.