WÓJT GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR ……
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA …….. r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

TEKST STUDIUM

-Część trzecia-

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM

DĄBROWA CHEŁMIŃSKA 2014-2016 r.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTZRENNEGO GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwane dalej „studium" jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Studium jest prawem wewnątrzgminnym wiążącym władzę oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej gminy dla realizacji określonych celów.

Uwzględniając uwarunkowania związane z położeniem gminy (bliskość aglomeracji bydgoskiej) zasobami gminy (walory przyrodnicze i kulturowe) oraz sytuację społeczno-gospodarczą ustala się wielofunkcyjny rozwój gminy Dąbrowa Chełmińska.

Cel główny:

- Dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, oraz rozwój gospodarczy związany z tworzeniem nowych miejsc pracy.
- Utrzymanie dominujących funkcji gminy podmiejskiej: osadniczo - usługowej. Położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Bydgoszczy, wskazuje, iż przyszły rozwój gminy zależny będzie od kondycji gospodarczej miasta i jego znaczenia w sieci osadniczej województwa.
- Promowanie bogatej oferty atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz przygotowanie oferty terenów usługowych i wspomaganie ich rozwojem infrastruktury technicznej.

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 powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Po rozpoznaniu, aktualizacji i ocenie uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i ruchu budowlanego dostosowano wytyczone dotychczas kierunki zagospodarowania przestrzennego do zaktualizowanych potrzeb, wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju.

Pozwolą one na koordynację zamierzeń władz samorządowych w zakresie działalności inwestycyjnej, zmierzającej do aktywizacji gminy i poprawy jakości życia mieszkańców gminy z wyodrębnieniem zadań lokalnych i ponadlokalnych, w tym weryfikacja i korekta przebiegu przez teren gminy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo, będącej inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym krajowym. Budowa przedmiotowej linii będzie ważnym elementem realizacji sieci przesyłowej krajowego systemu energetycznego i w znacznym stopniu przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa energetycznego regionu kujawsko-pomorskiego.

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.

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTZRENNEGO GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

W części dotyczącej uwarunkowań dokonano diagnozy stanu istniejącego w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, stan 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, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. 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.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów, poprzez sformułowanie rodzaju i zakresu zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.
Ustalenie działań niezbędnych dla wprowadzenia tych zmian jest określeniem zasad polityki przestrzennej.
Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, ustaleń szczegółowych odniesionych do obszarów polityki przestrzennej, z określeniem głównych form użytkowania i kierunków działań na wyodrębnionych (w ramach tych obszarów) terenach.

W zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na następujące strefy funkcjonalne-przestrzenne:
A – strefa zalewowa rzeki Wisły (zachodnia część gminy),
B – strefa kompleksów leśnych (południowa część gminy),
C – strefa wielofunkcyjna (środkowa i wschodnia część gminy),
D - strefa kompleksów leśnych (środkowa część gminy),
E- strefa rolniczo – osadnicza (północna część gminy).

Strefa A - zalewowa

Strefa dna doliny Wisły obejmująca pas terenu wzdłuż prawego brzegu rzeki ograniczony strefą krawędziową, rozszerzający się w części północnej w kierunku wschodnim. Graniczy z m. Bydgoszcz oraz gminami Unisław i Dobrcz.
Wydzielono 3 podstrefy (A1-A3) o odrębnych warunkach i możliwościach zagospodarowania.

Strefa B – kompleksów leśnych

Strefa obejmująca obszar kompleksów leśnych położonych w południowej części gminy (od jej granicy w górę). Graniczy z gminą Zławieś Wielka.

Strefa C – wielofunkcyjna

Strefa wysoczyzny morenowej zajmująca centralną część gminy. Rejon wsi Dąbrowa Chełmińska przeznacza się jako wielofunkcyjny ośrodek koncentracji - usług z zakresu obsługi ludności, zabudowy mieszkaniowej, działalności usługowej i produkcyjnej. Wsie: Wałdowo Królewskie, Bolumin, Boluminek, Nowy Dwór, Reptowo i Mozgowina – obejmują rejon o najwyższym na terenie gminy potencjale dla produkcji rolnej - przewidziany do utrzymania funkcji rolniczo-osadniczej z możliwością rozwoju. Zainwestowane tereny wsi Strzyżawa i Ostromecko oraz Ostromecko-Zabasta wskazuje się jako obszar wielofunkcyjny z ograniczoną ilością terenów rozwojowych. W strefie znajduje się również Rezerwat przyrody „Las Mariański". Graniczy z gminami Zławieś

Wielka i Unisław. Strefę podzielono na 25 podstrefy (C1-C25) o odrębnych warunkach i możliwościach zagospodarowania.

Strefa D – kompleksów leśnych

Strefa obejmująca obszar kompleksów leśnych położonych w środkowej części gminy, z dużym udziałem lasów ochronnych z bardzo ciekawym jeziorem Skrzynka i zbiorowiskami siedlisk wilgotnych i bagiennych**,** wśród których znajdują się 2 rezerwaty przyrody: „Reptowo" – miejsce lęgu czapli siwej i „Linie" – śródleśne torfowisko ze stanowiskiem brzozy karłowatej.

Strefa E – strefa rolniczo – osadnicza

Obejmująca północną część gminy. Wsie Janowo i Czemlewo należy utrzymać w dotychczasowej funkcji rolniczej z ewentualnym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Rejon południowej części wsi Czarże i zachodniej wsi Gzin Górny o przewadze gruntów ornych średnio przydatnych dla rozwoju rolnictwa oraz rejon wsi Gzin Górny o bardzo dobrych gruntach rolnych i rozproszonych grupach zieleni leśnej, ze względu na bogate urzeźbienie wykorzystywany może być głównie pod uprawy sadownicze. Graniczy z gminą Unisław.
Strefę podzielono na 9 podstref (E1-E9) o odrębnych warunkach i możliwościach zagospodarowania.

Przyjęte kierunki rozwoju gminy:

1) w zakresie rynku pracy i kondycji gospodarczej:
   a) stymulowanie rozwoju wybranych form przedsiębiorczości, a w szczególności branż wykorzystujących walory gminy, wynikające z je położenia i zasobów środowiska naturalnego; tworzenie korzystnego klimatu inwestycyjnego w celu przyciągnięcia na teren gminy inwestorów,
   b) kontynuacja restrukturyzacji rolnictwa w celu zwiększenia jej efektywności oraz zmniejszenia liczby ludności zawodowo związanych z rolnictwem; sterowanie odpływem nadmiaru siły roboczej z rolnictwa poprzez stymulowanie rozwoju intensywnych, pracochłonnych form działalności np. przetwórstwa rolnego, eksploatacji kopalin lub ich wzbogacanie (np. sortownie, przechowalnie),
   c) ograniczenie bezrobocia, szczególnie wśród młodzieży, także bezrobocia ukrytego w rolnictwie, poprzez rozwijanie na terenie gminy funkcji usługowych względem mieszkańców Bydgoszczy, którzy mogą w sposób znaczący zwiększyć lokalne dochody i stać się rynkiem zbytu na dobra i usługi oferowane przez gminę (np. kultura, wypoczynek, funkcja żywicielska).
2) w zakresie szkolnictwa:
   a) podniesienie jakości nauczania w szkołach podstawowych oraz osiągnięcie wysokiego poziomu nauczania w gminnych gimnazjach,
   b) stymulowanie zmiany kwalifikacji osób bezrobotnych oraz zatrudnionych w rolnictwie w kierunkach umożliwiających podjęcie lub zmianę pracy,
3) w zakresie podnoszenia jakości i sprawności infrastruktury społecznej i technicznej:

a) kontynuacja rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej oraz utrzymanie stanu dobrej jakości ich funkcjonowania w celu podniesienia standardu oferowanych usług oraz poprawienia sprawności urządzeń,

4) w zakresie ochrony przed negatywnymi skutkami położenia w strefie podmiejskiej:
   a) niedopuszczenie do niekontrolowanych, żywiołowych zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności ochrona przed lokalizacją funkcji uciążliwych dla mieszkańców,
   b) kontrolowanie i sterowanie w pożądanych kierunkach napływu ludności z zewnątrz oraz dostosowanie lokalnych systemów infrastruktury społecznej i technicznej do zwiększającej się liczby mieszkańców.
5) w zakresie ochrony środowiska:
   a) ochrona użytków zielonych i ochrona gleb o wysokim potencjale produkcyjnym,
   b) ograniczenie w niektórych jednostkach lokalizacji przemysłu i usług uciążliwych,
   c) ograniczenie lub zakaz lokalizacji zabudowy oraz zwartych zalesień w rejonach odsłonięć krajobrazowych i osi widokowych,
   d) ochrona układów wiejskich,
   e) prowadzenie monitoringu lokalnego środowiska w rejonie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
6) w zakresie kształtowania i zagospodarowania przestrzeni:
   a) adaptację, przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie terenów zabudowy wsi,
   b) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
   c) możliwość wprowadzania nowej zabudowy siedliskowej w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
   d) koncentrację zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej w potencjalnych terenach rozwojowych objętych zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
   e) wyznaczenie terenów pod rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w sposób nie kolidujący z przyjętymi zasadami ochrony naturalnych zasobów gminy,
   f) wprowadzenie ograniczeń, a na niektórych obszarach zakazu lokalizacji nowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
   g) wyznaczenie oraz zagospodarowanie tras turystyczno-rekreacyjnych, parków, punktów widokowych dla różnych form rekreacji.
7) w zakresie zadań ponadlokalnych:
   - zadanie nr 2 o znaczeniu krajowym – ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;
   - zadanie nr 13 o znaczeniu krajowym - przebudowa drogi krajowej nr 80,

- zadanie nr 23 o znaczeniu krajowym - modernizacja drogi wodnej rzeki Wisły, szlaku wodnego znaczenia krajowego i międzynarodowego;
- zadanie nr 25 o znaczeniu krajowym - budowa dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo;
- zadanie nr 39 o znaczeniu wojewódzkim – opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego */zrealizowane/*;
- zadanie nr 40 o znaczeniu wojewódzkim - realizacja programu zwiększania lesistości i zadrzewień województwa kujawsko pomorskiego na lata 2001-2020;
- zadanie nr 44 o znaczeniu wojewódzkim – ustanowienie i wdrożenie planów ochrony parków krajobrazowych: Doliny Dolnej Wisły, Tucholskiego i Wdeckiego */zrealizowane/*;
- zadanie nr 46 o znaczeniu wojewódzkim – opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody */zrealizowane/*;
- zadanie nr 47 o znaczeniu wojewódzkim – zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci;
- zadanie nr 89 o znaczeniu wojewódzkim - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 z budową obwodnicy dla miejscowości Ostromecko;
- zadanie nr 153 o znaczeniu wojewódzkim - przebudowa linii kolejowej nr 209.