

Wójt Osielska

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr X/99/2015
Rady Gminy Osielsko
z dnia 17 listopada 2015r.

S t u d i u m

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko

tekst Studium - część trzecia

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ
oraz
SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM

S t u d i u m
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Osielsko

tekst Studium - część trzecia

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ
oraz
SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM

Spis treści

Przesłanki zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko.....	3
Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko.....	4
Synteza projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko.....	6

PRACOWNIA PROJEKTOWA „SIEĆ 1” PAWEŁ ŁUKOWICZ
ul. Gdańska 54/6, 85-021 Bydgoszcz

PRZESŁANKI ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSIELSKO

Rada Gminy Osielsko w dniu 6 marca 2003 r. podjęła uchwałę (nr V/53/2003) w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osielsko. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy.

Dotychczas posiadane Studium zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Nr IV/56/97 z dnia 18 września 1997 roku.

Podstawowym celem sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest – zgodnie z ww. ustawą - określenie „polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego”.

Studium jest podstawowym dokumentem planistycznym który kształtuje politykę gospodarowania przestrzenią na obszarze gminy i jest komplementarne wobec innych branżowych i ogólnych strategii, planów i programów rozwoju.

Zadaniami Studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej dotychczasowym rozwojem,
- sformułowanie optymalnych kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
- stworzenie podstawy prawnej do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- promocja rozwoju gminy.

Podstawową przesłanką zmiany dotychczas posiadanego Studium była konieczność gruntownej aktualizacji posiadanego dotychczas Studium - w tym dokonanie ponownej szczegółowej analizy uwarunkowań rozwoju gminy oraz zdefiniowanie założeń dalszego rozwoju przestrzennego, przy uwzględnieniu uwarunkowań zewnętrznych rozwoju, które w gminie podmiejskiej mają bardzo duże znaczenie. Niezbędne było także uwzględnienie nowych uwarunkowań prawnych planowania i zagospodarowania przestrzennego, związanych między innymi ze zmianami ustawy regulującej te zagadnienia (w roku 2003).

Przystępując do zmiany Studium przyjęto założenie pełnej aktualizacji dotychczas obowiązującego Studium – w szczególności:

- aktualizacji danych i informacji na temat stanu rozwoju gminy,
- aktualizacji stanu zagospodarowania gminy,
- aktualizacji założeń polityki przestrzennej – polegającej między innymi na odmiennym od dotąd obowiązujących sformułowaniu założeń rozwoju terenów o różnym przeznaczeniu,
- aktualizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- aktualizacji uwarunkowań i kierunków związanych ze zmianami stanu prawnego.

Podobnie jak w dotąd obowiązującym Studium, przyjęto bardzo szczegółową skalę opracowania - 1:10 000.

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSIELSKO

Dla planowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, punkt wyjścia stanowiły następujące założenia (które leżały u podstaw formułowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania gminy):

- Podstawową aspiracją gminy Osielsko stwarzanie warunków dla wysokiej jakości życia mieszkańców.
- Ze względu na ogólnie wysoki poziom rozwoju gospodarczego, samorząd gminy nie dostrzega konieczności rozwoju gospodarczego „za wszelką cenę”, to znaczy zabieganie o rozwój na terenie gminy wszelkich działalności gospodarczych związanych z generowaniem miejsc pracy lub dochodów dla budżetu. Celem jest rozwój przede wszystkim działalności o niskiej uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza nie wpływających negatywnie na warunki zamieszkania na terenie gminy, co w zakresie rozwoju gospodarczego oznacza wskazania dla: działalności usługowych, naukowo-badawczych, wytwórczych w dziedzinie nowoczesnych technologii, innych działalności o niskiej uciążliwości dla środowiska i zdolnej do koegzystencji z blisko położoną zabudową mieszkaniową lub rekreacyjną. Powyższe założenie wynika także z ograniczonej oferty terenowej dla działalności wymagających dużej zajętości terenu, a zwłaszcza wymagających – ze względu na generowane uciążliwości – lokalizacji w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.
- Gmina Osielsko należy do ścisłej strefy podmiejskiej miasta Bydgoszczy. Położenie to jest uwarunkowaniem, które na przestrzeni dekad przyczyniało się do dynamicznego rozwoju gminy i doprowadziło do osiągnięcia statutu jednej z najlepiej rozwiniętych gmin województwa, ale jest także zobowiązaniem do przejmowania przez gminę części działalności miejskich - zwłaszcza usługowych, niektórych działalności produkcyjnych, niektórych rodzajów działalności handlowych, funkcji magazynowo-składowych, itp. W studium wyznacza się tereny pod rozwój tego typu działalności - typowych dla obszarów podmiejskich dużych miast.
- W przypadku gmin należących do ścisłych stref podmiejskich dużych miast, przebieg procesów rozwoju społeczno-gospodarczego (to znaczy kierunki rozwoju ludności - w tym tempo zmian liczby ludności oraz kierunki i charakter rozwoju gospodarki), jest wysoce nieprzewidywalny, a ponadto procesy te są w praktyce niesterowalne z poziomu polityki przestrzennej gminy (gmina jest natomiast poddawana skutkom tych procesów). Oznacza to, że w polityce kształtowania rozwoju gminy należy uwzględniać konieczność dużej skali zmian (w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy wyznaczyć stosunkowo rozległe tereny rozwojowe pod rozwój zabudowy mieszkaniowej) ale jednocześnie decyzje na temat realizacji zadań własnych gminy w zakresie usług publicznych należy podejmować „na bieżąco” dostosowując je do bieżącego i planowanego krótkookresowo zapotrzebowania.
- Zakłada się, że gmina Osielsko w okresie najbliższej dekady będzie obszarem osadnictwa o charakterze podmiejskim, ale prognozuje się, że skala tego osadnictwa będzie nie większa niż w ostatniej dekadzie, a w okresie wieloletnim - będzie stopniowo maleć. Po roku 2020 możliwe jest nawet zmniejszanie ludności wskutek znacznego zwiększenia udziału ludności starszej oraz „powrotów” do Bydgoszczy ludności, która osiedliła się na terenie gminy na

początku I dekady XXI wieku.

U podstaw szczegółowych zastosowanych rozwiązań planistycznych (projektowych) leżały następujące założenia:

- Założenie maksymalnej ochrony walorów środowiska w warunkach silnej antropopresji.
- Założenie znaczącego rozwoju terenów mieszkaniowych z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami i działalnościami gospodarczymi.
- Założenie adaptacji ustaleń dokumentów wojewódzkich i krajowych w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na etapie prac nad koncepcją rozwoju gminy, po dokonaniu diagnozy stanu i uwarunkowań (wewnętrznych i zewnętrznych) oraz przy uwzględnieniu zamierzeń władz gminy co do dalszego rozwoju, rozważono różne warianty dalszego rozwoju – optymalnego z punktu realizacji zakładanych celów.

Najważniejszym problemem fazy planowania zagospodarowania było oszacowanie skali przewidywanych zmian liczby mieszkańców oraz rozwoju przedsiębiorczości – a więc próba prognozy jak wielkie rezerwy rozwojowe są niezbędne, by ich ewentualny brak w przyszłości nie stanowił przeszkody w rozwoju gminy lub też by ich nadmiar nie spowodował rozpraszania zagospodarowania i degradacji ładu przestrzennego w gminie. Zwiększanie liczby mieszkańców i podmiotów gospodarczych jest podstawowym interesem gminy – byłoby więc bardzo niekorzystne, gdyby skala terenów rozwojowych była zbyt mała i gmina przez zbyt dużą zachowawczość przy konstruowaniu Studium nie wykorzystwała możliwości rozwojowych, ale też bardzo niekorzystne byłoby, gdyby przeszacowano skalę przyszłego zainteresowania i wyznaczono zbyt rozległe tereny inwestycyjne. W strefach podmiejskich dużych miast tego typu procesy – mające podstawowe znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego – są bardzo trudno przewidywalne.

Przyjęto wariant zakładający większe znaczenie rozwoju osadnictwa - z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, przy znacznie mniejszej skali rozwoju działalności gospodarczych. Jest to więc wariant stosunkowo zachowawczy, nie tylko ze względu na preferencje dla mniej uciążliwych funkcji osadniczych, ale także ze względu na wyznaczenie realnych, a nie przewymiarowanych przestrzeni rozwojowych. Warianty bardziej „agresywne” zakładałyby przekształcenia znacznie większej części gminy i bardziej intensywne zagospodarowanie. Zakłada się, że wyznaczone tereny inwestycyjne powinny zapewnić możliwości rozwoju przestrzennego gminy przez co najmniej dekadę.

Podsumowując, należy stwierdzić, że na etapie koncepcji rozwoju i zagospodarowania gminy, zdecydowano o wyborze wariantu, który przy obecnych i dających się przewidzieć w przyszłości uwarunkowaniach, zapewnia optymalny sposób realizacji szeroko rozumianych interesów gminy.

SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSIELSKO

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju ustalanego m.in. w Strategii rozwoju, a także przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Studium składa się z czterech części:

- uwarunkowań rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,
- kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- uzasadnienia rozwiązań przyjętych w Studium oraz syntezy ustaleń Studium,
- rysunku Studium.

W części poświęconej uwarunkowaniom przedstawiono kompleksową charakterystykę stanu istniejącego oraz ocenę dotychczasowego zagospodarowania. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia – zarówno o charakterze postulatywnym, jak i ustalenia wiążące z zakresu planowania dalszego rozwoju zagospodarowania gminy.

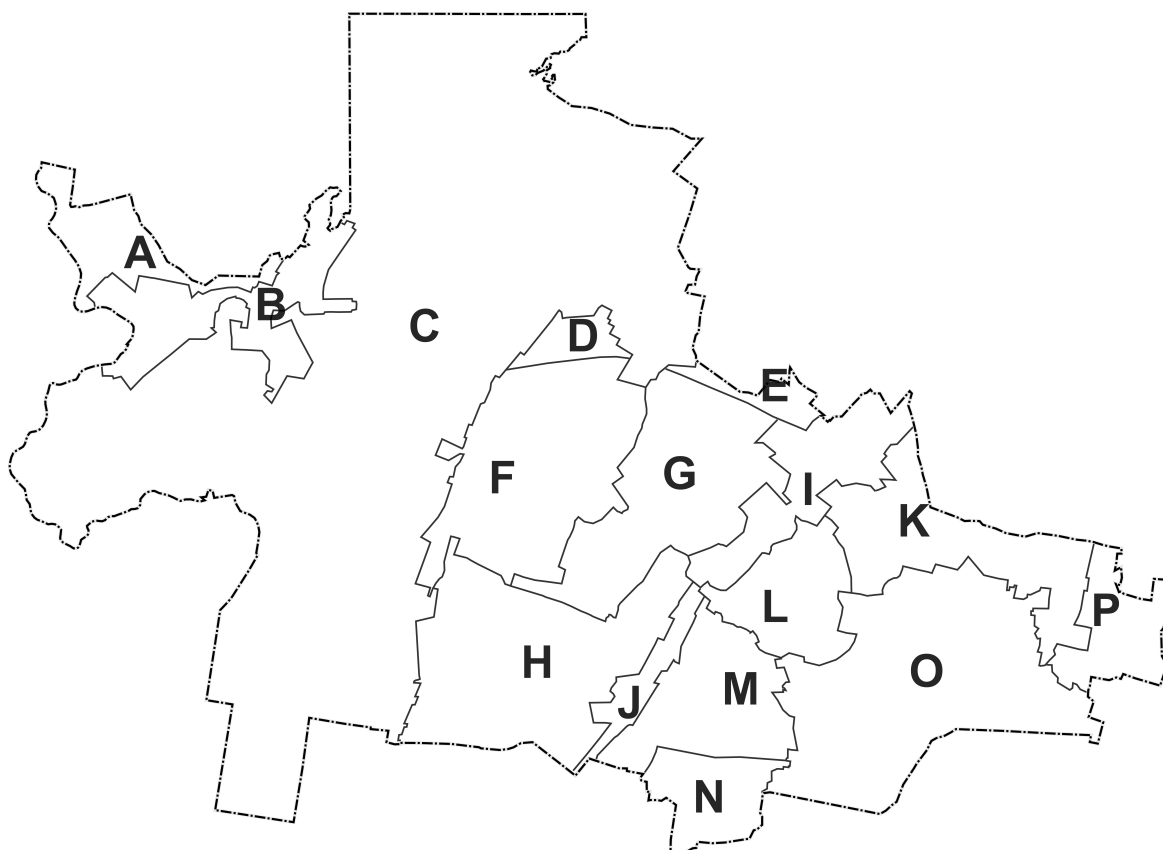
STRUKTURA GMINY I ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania, określono na podstawie:

- cech fizycznogeograficznych przestrzeni – zwłaszcza rozmieszczenia kompleksów leśnych oraz obszarów chronionych, a także rzeźby terenu,
- obecnego charakteru funkcjonalnego niezalesionych części gminy – poszczególnym funkcjom towarzyszy określony charakter zagospodarowania przestrzeni, a więc obszary realizacji różnego rodzaju działalności są także identyfikowane w przestrzeni ze względu na cechy morfologiczne,
- przewidywanych zmian struktury gminy związanych z realizacją na jej terenie istotnych inwestycji komunikacyjnych – to znaczy drogi ekspresowej S-5 oraz drogi głównej łączącej drogę nr 5 w miejscowości Wilcze z drogą nr 10 w miejscowości Wypaleniska (obydwie drogi stanowią zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne, zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, odpowiednio jako zadania numer 8 i 146). Droga S-5 ze względu na charakter i parametry techniczne drogi ekspresowej (w tym zwłaszcza – ograniczoną dostępność), będzie stanowiła element dzielący przestrzeń gminy, natomiast druga z wspomnianych dróg będzie elementem krystalizującym strukturę przestrzenną w środkowo-wschodniej części gminy (ponieważ będzie drogą o podstawowym znaczeniu dla obsługi tej części gminy). Realizacja obydwu dróg będzie więc miała bardzo silny wpływ na funkcjonowanie i wzajemne relacje pomiędzy poszczególnymi częściami gminy w przyszłości,
- aspiracji samorządu co do rozwoju określonych funkcji – dotyczy to zwłaszcza wykorzystania korytarza drogi krajowej nr 5 (w jej obecnym przebiegu) do stymulowania rozwoju

gospodarczego – z preferencją dla działalności usługowych na południu i działalności produkcyjno-usługowych w części północnej.

Gmina Osielsko, pomimo iż zajmuje niewielką powierzchnię, charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem przestrzeni, stąd liczba wyróżnionych jednostek struktury przestrzennej (będących jednostkami polityki przestrzennej), jest dość duża i mają one zróżnicowany charakter. Zróżnicowanie ma genezę nie tylko w uwarunkowaniach fizycznogeograficznych, ale także w dotychczasowym przebiegu procesów osadniczych – zróżnicowanych co do charakteru i co do natężenia w różnych częściach gminy.



Rys. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania – jednostki polityki przestrzennej

Kierując się powyższymi kryteriami i uwarunkowaniami, na terenie gminy Osielsko wyróżniono następujące typy jednostek polityki przestrzennej:

a) jednostki osadnicze (4 jednostki – F, H, L, M) - obejmują tereny zagospodarowane największych miejscowości gminy, cechujące się dużymi powierzchniami zabudowy mieszkaniowej i dobrym stanem usług publicznych oraz dużą liczbą komercyjnych działalności handlowo-usługowych, jak też dużą liczbą różnego rodzaju działalności gospodarczych.

W jednostkach osadniczych nadrzędną funkcją jest funkcja mieszkaniowa.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego charakteru – to znaczy dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej wraz ze wzmacnianiem potencjału usługowego (usługi publiczne oraz komercyjne), jak też poprawa wyposażenia i standardu przestrzeni publicznych oraz zapewnienie warunków rekreacji. Dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych w ramach istniejącego

zagospodarowania miejscowości. Warunkiem tworzenia i prowadzenia działalności gospodarczych jest brak ich uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Adaptuje się i zakazuje przekształceń rodzinnych ogrodów działkowych.

b) jednostka osadniczo-rolnicza (1 jednostka - K) - obejmuje tereny podlegające realizacji zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz działalnościami gospodarczymi, ale z wciąż dużą powierzchnią terenów wykorzystywanych rolniczo.

Funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa, ale ważną funkcją uzupełniającą – rolnictwo. Warunki przyrodnicze (głównie glebowe) rozwoju rolnictwa są umiarkowane lub niekorzystne, stąd rolnictwo nie może być traktowane jako funkcja w pełni efektywna gospodarczo.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja procesów osadniczych, przy założeniu dalszego rolniczego użytkowania terenów nieprzekształconych. Niezbędny jest rozwój usług publicznych adekwatnych do rosnącego zapotrzebowania. Dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych w ramach istniejącego zagospodarowania lub poprzez jego kontynuację. Warunkiem tworzenia i prowadzenia działalności gospodarczych jest brak ich uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

c) jednostka osadniczo-rolniczo-rekreacyjna (1 jednostka - G) - obejmuje tereny położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości Żołędowo i Maksymilianowo oraz w pobliżu zabudowy miejscowości Osielsko – atrakcyjne dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, ale z wciąż dużą powierzchnią terenów wykorzystywanych rolniczo i dużym udziałem zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Jako dominującą funkcję ustala się mieszkaniową, ze względu na już obecnie dużą liczbę mieszkańców i spodziewaną dalszą presję w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej, ale jednocześnie identyfikuje się dwie istotne funkcje uzupełniające – rolniczą (związaną z dużymi zwartymi powierzchniami wykorzystywanymi dla produkcji rolnej o różnym charakterze -przy stosunkowo dobrej przydatności gruntów) oraz rekreacyjną (związaną z bardzo dużym kompleksem rodzinnych ogrodów działkowych zlokalizowanym w południowej części jednostki). Zakłada się sukcesywne przekształcanie terenów rolnych poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowych z towarzyszącymi nieuciążliwymi działalnościami gospodarczymi.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja procesów osadniczych, przy założeniu dalszego rolniczego użytkowania terenów nieprzekształconych. Dobrze rozwinięta baza obsługi ludności w sąsiednich miejscowościach. Adaptuje się i zakazuje przekształceń rodzinnych ogrodów działkowych.

d) jednostka rekreacyjno-osadnicza (1 jednostka - B) - obejmuje tereny w miejscowości Bożenkowo, cechujące się rozbudowaną bazą rekreacyjno-wypoczynkową w ramach rodzinnych ogrodów działkowych oraz niezbyt dużą liczbą mieszkańców - zarówno w zabudowie indywidualnej, jak i wielorodzinnej. W granicach jednostki znajduje się obiekt służący obronności kraju – jednostka wojskowa. Cechą charakterystyczną są bardzo duże powierzchnie terenów leżących w dolinie Strugi Kotomierskiej oraz nieużytków rolniczych i gruntów odłogowanych, które pełnią funkcje ekologiczne i powinny zostać zachowane przed przekształceniami, względnie zalesione.

Ustala się równorzędne funkcje dominujące – mieszkaniową oraz rekreacyjną, z funkcją uzupełniającą – rolnictwem. Warunki przyrodnicze (głównie glebowe) rozwoju rolnictwa są niekorzystne, stąd rolnictwo nie może być traktowane jako funkcja w pełni efektywna gospodarczo, a użytkowanie rolnicze powinno być prowadzone do czasu dokonania przekształceń na cele mieszkaniowe lub rekreacyjne. Dopuszcza się zalesienie terenów nieprzydatnych dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja procesów osadniczych oraz rozwój ogólnodostępnego i indywidualnego zagospodarowania służącego rekreacji i wypoczynkowi, przy założeniu dalszego rolniczego użytkowania terenów nieprzekształconych. Dopuszcza się rozwój działalności gospodarczych w ramach istniejącego zagospodarowania lub poprzez jego kontynuację. Warunkiem tworzenia i prowadzenia działalności gospodarczych jest brak ich uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej.

e) jednostka rozwoju gospodarczego (1 jednostka - I) - obejmuje tereny położone wzdłuż drogi nr 5, w nieodległym sąsiedztwie węzła na drodze ekspresowej – w północnej części gminy. Są to tereny leżące w oddaleniu lub izolowane od większych skupisk ludności, stąd wykazują szczególne predyspozycje dla rozwoju zróżnicowanych działalności gospodarczych – także mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Jako funkcję dominującą wyznacza tu funkcję gospodarczą. Funkcja rolnicza prowadzona do czasu przekształceń.

Głównym założeniem rozwoju jest tu wykształcenie strefy rozwoju gospodarczego, wykorzystującej dobrą dostępność komunikacyjną. Strefa może być wykorzystana do lokalizacji funkcji gospodarczych o znaczeniu metropolitalnym (wykorzystujących sąsiedztwo Bydgoszczy). Niezbędny jest rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz zapewnienie dostępu do gazu przewodowego.

f) jednostka usługowa (1 jednostka - J) - obejmuje tereny położone wzdłuż drogi nr 5, w południowej części gminy. Są to tereny bardzo dobrze dostępne zarówno w relacjach zewnętrznych jak i wewnątrzgminnych – stąd wykazują szczególne predyspozycje dla rozwoju zróżnicowanych usług – kierowanych zarówno dla mieszkańców gminy, jak i odbiorców z terenu Bydgoszczy (mieszkańcy i interesanci oraz podmioty gospodarcze działające w Bydgoszczy kooperujące z podmiotami usługowymi na terenie gminy Osielesko).

Jako funkcję dominującą wyznacza tu funkcje usługowe. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową ale nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej.

Głównym założeniem rozwoju jest tu wykształcenie strefy rozwoju usług – w tym zwłaszcza z zakresu handlu, gastronomii i hotelarstwa, finansów, działalności badawczo-rozwojowej, szkolnictwa i nauki, komercyjnych działalności z zakresu sportu i rekreacji. Strefa może być wykorzystana do lokalizacji usług o charakterze metropolitalnym (wykorzystujących sąsiedztwo Bydgoszczy - które mogą rozwijać się poprzez kooperację z podmiotami działającymi na terenie Bydgoszczy i uzupełniać potencjał Bydgoszczy w tym zakresie).

g) jednostki rolnicze (2 jednostki – D, E) – obejmuje obszary, które wskutek realizacji drogi ekspresowej nr 5 tracą ciągłość przestrzenną z pozostałą częścią gminy i ze względu na izolowany charakter (bardzo ograniczony dostęp w sieci drogowej) oraz trudności w obsłudze w dziedzinie infrastruktury technicznej (zagadnienia wodno-kanalizacyjne) oraz społecznej (znaczną odległość do usług) nie powinny być obszarem lokalizacji zagospodarowania o funkcjach mieszkaniowych. Wykazują umiarkowaną przydatność gleb dla rolnictwa ale atutem w jednostce D i zachodniej części jednostki E jest stosunkowo duża zwartość terenów rolnych i brak presji w kierunku przekształceń na cele nierolnicze.

Głównym założeniem rozwoju w jednostkach rolniczych jest kontynuacja obecnego charakteru z utrzymaniem funkcji rolniczej jako wiodącej. Nie przewiduje się wyznaczania terenów realizacji zabudowy o funkcjach pozarolniczych. Jako alternatywny równorzędny kierunek zagospodarowania dla terenów leżących we wschodniej części jednostki E (na wschód od drogi gminnej nr 050211)

wskazuje się zalesienie.

h) jednostka rolniczo-osadnicza (1 jednostka - N) - obejmuje obszar o rolniczym charakterze i z wyjątkiem strefy krawędziowej - o dobrych warunkach rozwoju rolnictwa. Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego charakteru z utrzymywaniem funkcji rolniczej jako wiodącej. Wprawdzie potencjał rolniczy i bezwzględna wartość produkcji rolnej są – ze względu na niedużą powierzchnię – stosunkowo małe, ale istotną wartością jest zachowanie otwartego krajobrazu oraz pełnienie roli bufora chroniącego strefę krawędziową przed nadmierną presją w kierunku zabudowy mieszkaniowej.

Nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów realizacji zabudowy o funkcjach pozarolniczych.

i) jednostka rolniczo-ekologiczna (1 jednostka - P) - obejmuje obszar o rolniczym charakterze, o w większości dobrych warunkach rozwoju rolnictwa. Jednostka niezamieszкана, w całości położona w parku krajobrazowym. Bardzo dużą wartość środowiskową ma strefa krawędziowa, która powinna być wyłączona z upraw polowych (ze względu na zwiększanie ryzyka erozji gruntów oraz ruchów masowych) oraz bezwzględnie wykluczona z możliwości realizacji zagospodarowania kubaturowego. W części położonej w dolinie Wisły – zagrożenie powodziowe.

Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego charakteru z utrzymywaniem funkcji rolniczej jako wiodącej na terenach wykazujących predyspozycje dla prowadzenia upraw polowych oraz funkcji ekologicznych w strefie zbocza wysoczyzny – dla zachowania otwartego krajobrazu oraz pełnienia roli bufora chroniącego strefę krawędziową przed nadmierną presją w kierunku zabudowy mieszkaniowej.

j) jednostki ekologiczne (3 jednostki – A, C, O) – do tej kategorii zaliczono trzy zróżnicowane jednostki, dla których cechami wspólnymi są: przeważający udział terenów leśnych oraz objęcie (w całości lub w znacznej części) ochroną w randzie parku krajobrazowego lub obszaru chronionego krajobrazu. Pełnią ważne funkcje środowiskowe.

Głównym założeniem rozwoju wobec tych jednostek jest ich ochrona przed degradacją w obliczu silnej antropopresji generowanej przez mieszkańców gminy oraz mieszkańców Bydgoszczy, ale jednocześnie ich wykorzystanie do celów rekreacyjnych i/lub gospodarczych.

Tabela. Charakterystyka jednostek polityki przestrzennej

Oznaczenie jednostki	Typ jednostki	Wskazywane funkcje dominujące i uzupełniające
A	Jednostka ekologiczna (tereny leśne)	Funkcja dominująca: ekologiczna - tereny leśne Funkcja uzupełniająca: rekreacyjna, rolnicza
B	Jednostka rekreacyjno-osadnicza	Funkcja dominująca: równorzędne funkcje rekreacyjna i mieszkaniowa Funkcje uzupełniające: rolnicza, związana z obronnością państwa
C	Jednostka ekologiczna (tereny leśne)	Funkcja dominująca: ekologiczna - tereny leśne Funkcja uzupełniająca: rekreacyjna, związana z obronnością państwa
D	Jednostka rolnicza	Funkcja dominująca: rolnicza Funkcja uzupełniająca: nie wyznacza się
E	Jednostka rolnicza	Funkcja dominująca: rolnicza Funkcja uzupełniająca: leśna, infrastruktury (składowisko do rekultywacji)
F	Jednostka osadnicza	Funkcja dominująca: mieszkaniowa Funkcje uzupełniające: usługowa, obsługi transportu, rekreacyjna (rodzinne ogrody działkowe)

G	Jednostka osadniczo-rolniczo-rekreacyjna	Funkcja dominująca: mieszkaniowa Funkcje uzupełniające: rekreacyjna i rolnicza, leśna
H	Jednostka osadnicza	Funkcja dominująca: mieszkaniowa Funkcje uzupełniające: usługowa i rekreacyjna (rodzinne ogrody działkowe)
I	Jednostka rozwoju gospodarczego	Funkcja dominująca: rozwoju gospodarczego Funkcja uzupełniająca: nie wyznacza się
J	Jednostka usługowa	Funkcja dominująca: usługowa Funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa (wyłącznie adaptacja zabudowy istniejącej i terenów wskazywanych w mpzp na cele zabudowy mieszkaniowej)
K	Jednostka osadniczo-rolnicza	Funkcja dominująca: mieszkaniowa Funkcja uzupełniająca: rolnicza, korytarz infrastruktury elektroenergetycznej
L	Jednostka osadnicza	Funkcja dominująca: mieszkaniowa Funkcja uzupełniająca: rolnicza (do czasu przekształceń)
M	Jednostka osadnicza	Funkcja dominująca: mieszkaniowa Funkcje uzupełniające: usługowa, rolnicza (do czasu przekształceń)
N	Jednostka rolniczo-osadnicza	Funkcja dominująca: rolnicza Funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa
O	Jednostka ekologiczna (tereny leśne)	Funkcja dominująca: ekologiczna - tereny leśne Funkcje uzupełniające: rekreacyjna, korytarz infrastruktury elektroenergetycznej
P	Jednostka rolniczo-ekologiczna	Funkcja dominująca: równorzędne funkcje rolnicza i ekologiczna Funkcja uzupełniająca: korytarz infrastruktury elektroenergetycznej

Dla poszczególnych jednostek polityki przestrzennej, w Załączniku nr 2 ustanowiono szczegółowe zasady zagospodarowania.

MIESZKAŃCY GMINY

Zakłada się, iż liczba ludności w kolejnych latach będzie wzrastać, ale dynamika wzrostu będzie już nieco niższa niż dotąd i będzie zależna od dostępności terenów budowlanych bardziej atrakcyjnych, niż w innych gminach podmiejskich. Presja zewnętrzna na osiedlanie się na terenie gminy będzie jednak wciąż wysoka. Po roku 2020 zajdą ważne zmiany w strukturze wieku. Przede wszystkim powoli będzie wzrastać liczba ludności w wieku poprodukcyjnym, za czym powinny iść działania zmierzające do poprawy stanu wyposażenia w usługi ukierunkowane dla tej grupy.

GOSPODARKA

W zakresie pełnionych funkcji należy wskazać przede wszystkim na działalności usługowe, a w mniejszym stopniu na różnego rodzaju wytwórczość, ale także na wciąż obecną na terenie gminy funkcję rolniczą, której znacznie nie powinno już istotnie maleć.

Działalności pozarolnicze związane z przedsiębiorczością osób fizycznych, są dobrze rozwinięte. Gmina prezentuje cechy ukształtowanej, silnie zurbanizowanej strefy podmiejskiej i zjawiska te będą się nasilać. Skutkiem tego będzie lokalizowanie na terenie gminy coraz większej liczby działalności skierowanych tak na rynek miasta, jak i na coraz większy rynek lokalny. Zakłada się także, że dzięki dobrej dostępności w sieci dróg międzynarodowych, gmina stanie się miejscem lokowania inwestycji o charakterze prestiżowym (np. sektor nowoczesnych technologii). Należy zakładać, że w przyszłości procesy suburbanizacji będą podstawowym uwarunkowaniem wpływającym na oblicze gminy.

DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Dostępność zewnętrzna realizowana będzie przede wszystkim za pomocą dróg krajowych, w tym planowanej na terenie gminy drogi ekspresowej S5. Sieć drogowa - ze względu na pełnienie przez Bydgoszcz roli węzła komunikacyjnego - jest relatywnie dobrze rozwinięta i zapewnia dobry dostęp do większości miejscowości. Nieco mniejsze znaczenie dla dostępności mają linie kolejowe - zaliczane do najważniejszych w skali województwa. Miasto Bydgoszcz pozostanie głównym węzłem obsługującym mieszkańców gminy w zakresie komunikacji międzyregionalnej (kolejowej, lotniczej, autobusowej). Dostępność wewnętrzną należy poprawić poprzez modernizację dróg powiatowych i gminnych. Należy rozwijać gminną komunikację publiczną.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Rozwój infrastruktury technicznej jest w Studium postrzegany w trzech aspektach:

- jako narzędzie poprawy jakości życia mieszkańców (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla zamieszkania),
- jako narzędzie poprawy atrakcyjności inwestycyjnej (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla inwestowania)
- jako narzędzie ochrony środowiska przed antropopresją, poprzez ograniczanie emisji, oddziaływanie, itp. (a więc kreowania gminy jako przestrzeni atrakcyjnej przyrodniczo).

Studium zakłada przede wszystkim dwa kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

- „przestrzenny” - czyli jej rozwój we wszystkich miejscowościach, gdzie jest to społecznie i ekonomicznie uzasadnione,
- „jakościowy” - czyli utrzymanie optymalnej sprawności i stanu technicznego sieci i urządzeń - zapewniających pewność funkcjonowania i zachowanie normatywnych parametrów.

Na terenie gminy dopuszcza się zróżnicowane inwestycje energetyczne w sektorze odnawialnych źródeł energii (jednak z wyłączeniem zawodowej energetyki wiatrowej oraz biogazowni), przy czym wprowadza się ograniczenia przestrzenne mające na celu minimalizowanie oddziaływań na ludność, środowisko przyrodnicze i krajobraz.

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

Jednym z nadrzędnych założeń Studium jest zachowanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. Ze względu na panujące w gminie uwarunkowania, szczególnego znaczenia nabierają zagadnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrona lasów oraz ochrona krajobrazu.

Znaczna część gminy objęta jest ekologicznym systemem obszarów chronionych. Walory przyrodnicze są postrzegane także jako ważne czynniki aktywizacji w kierunku rekreacji i wypoczynku.