

BURMISTRZ KORONOWA

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIX/440/09
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 30 września 2009 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KORONOWO

TEKST STUDIUM
-Część trzecia-

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

KORONOWO 2008 - 2009 R.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo –
CZĘŚĆ TRZECIA – UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM*

I. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

a) Uwarunkowania stanowiące podstawę rozwoju gminy

- wysokie walory przyrodnicze gminy,
- walory turystyczne - Zalew i jego okolice są rajem dla uprawiających turystykę wodną, pieszą i rowerową, są także rajem dla wędkarzy, myśliwych, ichtiologów, ornitologów, etymologów, a także grzybiarzy i fotografów. Przede wszystkim jednak Zalew Koronowski jest doskonałym akwenem do uprawiania sportów wodnych, a przy jego brzegach usytuowanych jest wiele przystani i ośrodków wczasowych,
- położenie w strefie oddziaływania miasta Bydgoszczy – zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycyjne – z jednoczesnym zaspokojeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej oraz rekreacji podmiejskiej,
- korzystne powiązania komunikacyjne z największymi miastami województwa, stwarzające łatwy dostęp mieszkańców do urzędów administracji rządowej, samorządowej szczebla wojewódzkiego, powiatowego oraz innych usług wyższego rzędu,
- przebieg ciągów komunikacyjnych, jak:
 - znaczenia krajowego - droga krajowa nr 25, 56,
 - znaczenia regionalnego:
 - a. droga wojewódzka nr 243 Koronowo – Mrocza,
 - b. droga wojewódzka nr 237 Mąkowsko – Tuchola – Czersk,
 - c. droga wojewódzka nr 244 Strzelce Górne – Trzszczyn – Sicienko.
- trwałe zainwestowanie o różnorodnych funkcjach,
- skuteczna działalność władz lokalnych, instytucji i społeczeństwa na rzecz promocji gminy.

b) Uwarunkowania ograniczające rozwój gminy

- konieczność ochrony zasobów przyrodniczych rangi ponadlokalnej,
- brak szerszego wykorzystania i promocji walorów przyrodniczo-krajobrazowych,

- brak rezerwy terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe, inwestycyjne - usługowe, produkcyjno-usługowe z jednoczesnym zapewnieniem infrastruktury technicznej.

II. SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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.

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta

W zakresie rozwoju przestrzennego miasta ustala się:

- 1) podział miasta na 6 stref polityki przestrzennej biorąc pod uwagę zróżnicowanie funkcji dominującej istniejącej i projektowanej (granice stref przebiegają w znacznej części wzdłuż istniejących bądź projektowanych ciągów komunikacji, rzeki Brdy i Zalewu Koronowskiego):
 - centralna - 1,
 - turystyczno-mieszkalna - 2
 - rolno-przemysłowa - 3,
 - letniskowa - 4,
 - przemysłowo-składowa - 5
 - dalszego rozwoju układu przestrzennego - 6
- 2) zasadniczy rozwój przestrzenny miasta w kierunkach północno-wschodnim (Pieczyska) i południowym (do Samociążka),
- 3) rozwój strefy centralnej poprzez kontynuację zabudowy na terenach objętych planami miejscowymi oraz zabudowę terenów przewidzianych do uzupełnień,

- 4) ochronę zieleni miejskiej tworzącej system ekologiczny miasta a także terenów rolnych przed zabudową (Grabina, obszary leśne Zalewu Koronowskiego),
- 5) ochronę i kształtowanie układu przestrzennego poprzez opracowanie Lokalnego programu rewitalizacji Miasta.

W zakresie rozwoju funkcjonalnego miasta ustala się:

- 1) zmianę w strukturze funkcjonalnej miasta polegającą na ograniczeniu funkcji przemysłowej w samym mieście do strefy 5 na korzyść: rozwoju zabudowy jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, związanych z obsługą ruchu turystycznego. Wyznacza się teren „parku przemysłowego” – tereny przemysłowo-składowe, usługowo-handlowe i targowo-wystawiennicze, na obrzeżach miasta,
- 2) wielofunkcyjny rozwój strefy centralnej oraz strefy dalszego rozwoju układu przestrzennego, przy działaniach w ich obrębie:
 - w strefie centralnej – zachowanie istniejących i kontynuację rozwijanych funkcji ze szczególnym uwzględnieniem porządkowania śródmieścia (rozwój usług ogólnomiejskich – centrotwórczych),
 - w strefie dalszego rozwoju układu przestrzennego i turystyczno-mieszkalnej – kontynuację rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług,
- 3) ochronę i kształtowanie systemu ekologicznego miasta z uwzględnieniem dalszego racjonalnego rozwoju funkcji nie tylko letniskowej (Samociążek, Tuszyny), ale także turystyki całorocznej: Pieczyska,

w zakresie rozwoju komunikacji ustala się:

- 1) w zamierzeniach długofalowych budowę obwodnicy miasta Koronowa w ciągu drogi krajowej nr 56 po stronie północnej miasta.
- 2) przebudowę i rozbudowę gminnych ulic lokalnych przede wszystkim w aspekcie obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania,

w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) rozbudowę sieci wodociągowej zapewniając stały pobór wody nowym odbiorcom,
- 2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej i budowę przepompowni ścieków umożliwiających rozwój układu przestrzennego;
- 3) rozbudowę i przebudowę sieci średniego i niskiego napięcia wraz z budową kolejnych stacji transformatorowych, zapewniających dostarczanie energii elektrycznej o odpowiednich parametrach;
- 4) opracowanie i realizację programu gazyfikacji gazem ziemnym,
- 5) w zabudowie jednorodzinnej zalecane stosowanie systemów grzewczych preferujących paliwa ekologiczne.

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich

W zakresie rozwoju funkcjonalnego ustala się:

- 1) rozwój rolnictwa i leśnictwa jako funkcji podstawowych oraz działalności produkcyjno-usługowej i turystyki jako funkcji uzupełniających,
- 2) podział terenów wiejskich gminy na 7 obszarów o zróżnicowanej polityce przestrzennej:
 - miasto Koronowo – A
 - wielofunkcyjny – B
 - rolno – osadniczy – C
 - rynny Jezior Byszewskich – D
 - rolno – osadniczy – E
 - leśno – osadniczy – F
 - osadniczo – leśny – G

w zakresie rolnictwa ustala się:

- 1) promowanie wielofunkcyjnego rolnictwa na terenach o zróżnicowanej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) promowanie rolnictwa ekologicznego o charakterze biologicznym z zastosowaniem takich metod produkcji, które zapewniają realizację ekonomicznych celów rolników, a przy tym nie obciążają środowiska

- naturalnego (rolnictwo biologiczno-dynamiczne i biologiczno-organiczne),
- 3) dalszy rozwój nieuciążliwego przetwórstwa rolno-spożywczego na potrzeby miast w oparciu o miejscowe produkty rolne (zrównoważone ogrodnictwo i sadownictwo),
 - 4) ochrona trwałych użytków zielonych przed degradacją i dewastacją poprzez użytkowanie rolnicze zgodne z ich naturalnym przeznaczeniem (zakaz przeznaczania na grunty orne),
 - 5) rozwój agroturystyki w oparciu o rekreacyjne walory środowiska przyrodniczego i zasoby mieszkaniowe gospodarstw rolnych,
 - 6) wyłączenie gruntów o najniższej bonitacji z użytkowania rolnego,
 - 7) maksymalne ograniczenie lokalizacji bezściółowych ferm tuczu zwierząt mogących negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - 8) na gruntach rolnych zlokalizowanych poza obszarami zabudowanymi dopuszcza lokalizację generatorów energii odnawialnej tj. np. elektrownie wiatrowe i in., mając jednak na uwadze potrzebę ochrony istniejących wartości kulturowych oraz środowiska przyrodniczego - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, iż strefa oddziaływania generatorów musi wchodzić również w wyznaczony na rysunku studium obszar;

w zakresie leśnictwa ustala się:

- 1) prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej polegającej na integrowaniu celów gospodarczych z aktywną ochroną przyrody,
- 2) zwiększenie powierzchni leśnej poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo w oparciu o zweryfikowaną granicę rolno-leśną,

w zakresie działalności produkcyjno-usługowej ustala się:

- 1) możliwość rozwoju działalności na bazie rekonstruowanej zabudowy,
- 2) możliwość nowych lokalizacji dla potrzeb działalności produkcyjno-usługowej, według ustaleń szczegółowych,

w zakresie funkcji turystycznej ustala się:

- 1) rozwój krajoznawstwa oraz turystyki kwalifikowanej na bazie walorów krajobrazowych,
- 2) wytrasowanie szlaków do rozwoju turystyki rowerowej i kajakowej,
- 3) rozwój gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejącej zabudowy,
- 4) możliwość adaptacji byłych siedlisk na cele letniskowe oraz lokalizacji usług turystyczno-rekreacyjnych,

w zakresie komunikacji i transportu

- 1) ustala się konieczność zapewnienia sprawnego funkcjonowania i dalszego rozwoju transportu drogowego, kolejowego w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć komunikacyjną,

w zakresie osadnictwa ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy w obrębie istniejących siedlisk,
- 2) przeciwdziałanie dalszemu rozpraszaniu sieci osadniczej poprzez:
 - ograniczanie swobodnej lokalizacji nowych siedlisk do przypadków ekonomicznie uzasadnionych (spełnienie warunku średniej powierzchni gospodarstwa w gminie),
 - lokalizację pojedynczej zabudowy nierolniczej w sąsiedztwie istniejącej na obszarach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) koncentrację zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wskazanych terenach,
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,

III. UZASADNIENIE

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 i ustalenia strategii rozwoju.

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.

Przyjęte kierunki ze szczególnym wykorzystaniem położenia gminy – sąsiedztwa aglomeracji Bydgoskiej i dogodnego powiązania komunikacyjnego o znaczeniu krajowym przyczynią się do rozwoju gminy. Powyższe studium pozwoli kontynuować i rozbudować przyjęte kierunki rozwoju a tym samym stworzyć ofertę atrakcyjnych terenów pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z jednoczesnym zapewnieniem bogatej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, zaspokoić chłonny rynek na podmiejskie tereny inwestycyjne a także rozbudowę infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy. Ważnym zadaniem własnym będzie dalszy rozwój turystyki – jako wiodącej funkcji gminy. W tym celu niezmiernie istotny jest dalszy rozwój a także porządkowanie już zainwestowanych terenów wokół akwenu wodnego – Zalewu Korowskiego, w celu ochrony i właściwej ekspozycji walorów przyrodniczych terenu środowiska. Należy położyć szczególny nacisk na promocję terenu, jako najbardziej atrakcyjnego rekreacyjnie akwenu na południowym skraju polskich pojezierzy, w centrum pomiędzy pojeziernymi krainami Mazur i Pojezierza Pomorskiego. Mając to na uwadze powyższe studium przewiduje konieczność podjęcia działań w celu wykreowania całorocznej funkcji turystycznej (a nie jak dotychczas związanej tylko z sezonem letnim) jednego obszaru gminy poprzez lokalizację np. ośrodka jeździeckiego, basenu, kręgielni, sztucznego lodowiska, pola golfowego itp. - skierowanej do odbiorców przez cały rok. Ponadto należy wyposażyć już obecnie ciekawe krajobrazowo fragmentów gminy w odpowiednie urządzenia pozwalające na właściwą ekspozycję walorów przyrodniczo-kulturowych dla potencjalnych turystów, a w szczególności budowę odpowiednio wyposażonych punktów widokowych, wytyczenie szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i wodnych, budowę nowych i modernizację istniejących przystani żeglarskich, stanic wodnych wraz z zapleczem socjalnym oraz parkingów w potencjalnych miejscowościach turystycznych i przy niektórych punktach widokowych, realizację w potencjalnych miejscowościach turystycznych (wsiach

agroturystycznych) obiektów rekreacji beznoclegowej, jak: boiska, place gier i zabaw, ośrodków konnych.

Obecna zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo, ma na celu przede wszystkim dostosowanie wytyczonych dotychczas kierunków zagospodarowania przestrzennego do zaktualizowanych potrzeb wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju, poprzez wyznaczenie kolejnych potencjalnych terenów rozwojowych, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte kierunki mają na celu służyć rozwojowi miasta i gminy.

* * *