

Burmistrz Więcborka

S t u d i u m

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Więcbork

tekst Studium - część trzecia

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ
ORAZ
SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM

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

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

tekst Studium - część trzecia

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań
oraz
Synteza projektu Studium

Spis treści

Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Więcbork.....	4
Synteza projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	5

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĘCIBORK

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.

Kluczowe znaczenie w wyznaczaniu terenów rozwojowych miało ustawowe oblige sporządzenia bilansu zapotrzebowania na tereny rozwojowe – uwzględniające prognozy rozwoju gminy oraz możliwości realizacji zadań własnych. Uwarunkowanie to w największym stopniu przyczyniło się do wyznaczenia terenów rozwojowych o małej skali, przede wszystkim w największych miejscowościach – dla których prognozuje się duże zapotrzebowanie.

Elementy „wariantowania” (czyli wyboru optymalnego wariantu) rozwoju gminy dotyczyły:

- wyboru funkcji/rodzajów działalności do stymulowania rozwoju,
- wyboru lokalizacji nowych przedsięwzięć,
- wyboru stopnia intensywności planowanego zagospodarowania w uzależnieniu od prognozy demograficznej i prognozy przyszłego charakteru społeczno-gospodarczego.

Istotnymi czynnikami stabilizującymi zagospodarowanie przestrzenne gminy i ograniczającym możliwości jego kształtowania, są:

- położenie gminy w parku krajobrazowym
- niezbyt duża intensywność procesów zagospodarowania – powodująca, iż od wielu lat stan zagospodarowania przestrzeni utrzymuje się na zbliżonym poziomie,
- duże znaczenie funkcji rolniczej i zakładane utrzymywanie takiego charakteru w perspektywie co najmniej najbliższych dwóch dekad,
- obecność obszarów o dużych walorach przyrodniczych, a jednocześnie stanowiących obiektywne bariery dla lokowania pewnych form działalności.

Szereg zagadnień jest niezależnych od polityki władz gminy i na etapie Studium następuje ich adaptacja w „narzuconym” stanie i przebiegu. Dotyczy to przede wszystkim:

- struktury fizyczno-geograficznej,
- ponadlokalnego układu komunikacyjnego (a więc dróg wojewódzkich),
- linii infrastrukturalnych znaczenia ponadlokalnego (energetyka, gaz),
- pozostałych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Także elementy struktury przestrzennej związane ściśle z przebiegiem linii komunikacyjnych, układem przyrodniczym, stanem rozwoju osadnictwa, stanowią bardzo silny czynnik stabilizujący i w pewnym zakresie ograniczający możliwości wariantowania.

Przy podejmowaniu wyborów uwzględniono następujące czynniki („kryteria wariantowania”):

- prognozy rozwoju gminy,
- aspiracje władz lokalnych,
- uwarunkowania naturalne sprzyjające lub ograniczające rozwój danego zagadnienia,
- szanse powodzenia danego działania,
- dążenie do koncentracji zainwestowania – stanowiące jedno z podstawowych założeń rozwoju gminy zapisane w Studium i związane bezpośrednio ze sprawnością zarządzania gminą, minimalizacją kosztów środowiskowych oraz spodziewanym osiągnięciem korzyści skali.

Wybór funkcji możliwych do rozwoju na terenie gminy, ze względu na ustabilizowane predyspozycje, nie stwarza dużych

możliwości wariantowania. W oparciu o obecny stan oraz predyspozycje przyjęto następujące funkcje wiodące gminy:

- rolnicza,
- mieszkaniowa (w ograniczonym zakresie przestrzennym),
- rozwoju gospodarczego (w ograniczonym zakresie przestrzennym),
- środowiskowa (związana z ochroną przyrody) i rekreacyjno-wypoczynkowa,
- (w umiarkowanym stopniu) produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

W stosunku do stanu obecnego, w koncepcji rozwoju gminy stawia się nacisk na porządkowanie struktury przestrzennej - przede wszystkim: określenie obszarów ograniczeń w rozwoju zabudowy mieszkaniowej w związku z funkcjonowaniem na terenie gminy siłowni wiatrowych, uporządkowanie zagadnień rozwoju energetyki odnawialnej ze wskazaniem nowych terenów rozwojowych dla tej funkcji (ale z wyjątkiem energetyki wiatrowej), koncentrację zagospodarowania (ograniczenie powierzchni terenów rozwojowych do wielkości racjonalnych i uzasadnionych spodziewaną intensywnością procesów rozwojowych), estetyzację przestrzeni oraz stwarzanie warunków dla rekreacji i wypoczynku.

Jednocześnie **podkreślić należy, że wybrano wariant umiarkowanie intensywnego rozwoju gminy**, zakładającego przede wszystkim wyznaczenie realnych, a nie przewymiarowanych przestrzeni rozwojowych. Studium w znacznie większym stopniu „porządkuje stan” niż „planuje dalszy rozwój”. Warianty bardziej „agresywne” zakładałyby przekształcenia większej części gminy i bardziej intensywne zagospodarowanie.

Najważniejszymi ustaleniami Studium w zakresie przestrzeni obszarów wiejskich gminy i stanu jej zagospodarowania, są:

- wskazanie centralnej części gminy jako obszaru koncentracji procesów rozwojowych,
- wyznaczenie terenów rozwoju gospodarczego - wyłącznie w obszarach dobrze dostępnych komunikacyjnie,
- wyznaczenie terenów rozwoju energetyki słonecznej – wyklucza się realizację nowych siłowni wiatrowych oraz biogazowni,
- utrzymanie rolniczego charakteru jednostek predestynowanych dla produkcji rolnej,
- utrzymanie ekologicznego znaczenia gminy,
- wskazanie miejscowości gminnej jako najważniejszego obszaru koncentracji mieszkalnictwa.

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 – przy minimalizowaniu skali przekształceń (czyli unikając przewymiarowania terenów do przekształceń).

SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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 dla gminy oraz odrębnego rysunku dla miasta.

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

Przyjmuje się następujące założenia rozwoju gminy (które leżały u podstaw formułowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania gminy):

1. Prognoza demograficzna wskazuje na stagnację liczby mieszkańców, a więc nie zachodzi potrzeba wyznaczania rozległych terenów rozwojowych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej.
2. Gmina Więcbork jest gminą o dużej powierzchni i dużym rozdrobnieniu osadnictwa – wobec czego priorytetem powinno być zapobieganie dalszemu rozpraszaniu zabudowy.
3. Gmina Więcbork cechuje się wysokim poziomem bezrobocia oraz niesatysfakcjonującymi wskaźnikami przedsiębiorczości – w związku z powyższym dostrzega się potrzebę aktywizacji gospodarczej, na potrzeby której wyznacza się tereny rozwoju gospodarczego. Przy wskazywaniu terenów o takim przeznaczeniu kierowano się: wymaganą dużą powierzchnią, możliwością zapewnienia dostępności drogowej (część terenów może być obsłużona także za pomocą kolei), możliwością zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (wodno-kanalizacyjnej, zaopatrzenia w energię elektryczną, a dla części terenów także w przyszłości możliwości zasilania w gaz przewodowy). Ostateczne wskazanie terenów o przeznaczeniu na cele rozwoju gospodarczego uwzględniało także bardzo istotne na terenie gminy ograniczenia fizyczno-geograficzne, to znaczy lokalnie zróżnicowaną rzeźbę terenu oraz lokalnie duże powierzchnie gruntów organicznych).
4. Gmina jest objęta licznymi formami ochrony przyrody – jest to uwarunkowanie warunkujące rozwój zagospodarowania i prowadzenia różnego rodzaju funkcji.
5. Zakłada się utrzymanie znaczenia rolnictwa jako głównej funkcji obszarów wiejskich gminy - w tym celu chronić się będzie rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz stymulować działalności pozarolnicze korzystnie wpływające na rozwój sektora rolnego (zwłaszcza przetwórstwo rolno-spożywcze), a także dywersyfikować produkcję rolniczą.
6. Miasto Więcbork pozostanie ośrodkiem usługowym o znaczeniu lokalnym oraz powiatowym. Priorytetem jest rozwój miasta jako przestrzeni atrakcyjnej dla zamieszkania, dobrze wyposażonej w infrastrukturę obsługi ludności.

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

1. Założenie dostosowania zagospodarowania do prognozowanych zmian liczby ludności i charakteru funkcjonalnego gminy.
2. Założenie optymalizacji w zakresie pełnienia zadań własnych gminy - głównie poprzez zasadę koncentracji zagospodarowania.
3. Dążenie do optymalizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy - zwłaszcza w kontekście planowanego rozwoju energetyki odnawialnej, którego założenia jak dotąd nie były określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
4. Założenie umiarkowanej skali planowanych zmian zagospodarowania. W zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług zakłada się przede wszystkim uzupełnianie istniejącej zabudowy – wyznacza się tylko nieliczne i niewielkie obszary wskazujące do przekształceń w tym kierunku. W pozostałych miejscowościach wiejskich zakłada się rozwój w ramach lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania. Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizowany wg tego założenia będzie się przyczyniał do koncentracji zagospodarowania poprzez poszerzanie zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wyznacza się tereny pod rozwój działalności gospodarczych - w lokalizacjach dobrze dostępnych drogowo, w lokalizacjach, których szeroko rozumiana atrakcyjność stwarza szanse powodzenia tych przedsięwzięć.

ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Struktura gminy i ogólne założenia różnicowania polityki przestrzennej

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy określono na podstawie charakteru funkcjonalnego (to znaczy funkcji realizowanych na danym obszarze i ich wzajemnych relacji – zwłaszcza dominującego znaczenia jednej z nich) oraz charakteru zagospodarowania w poszczególnych częściach gminy.

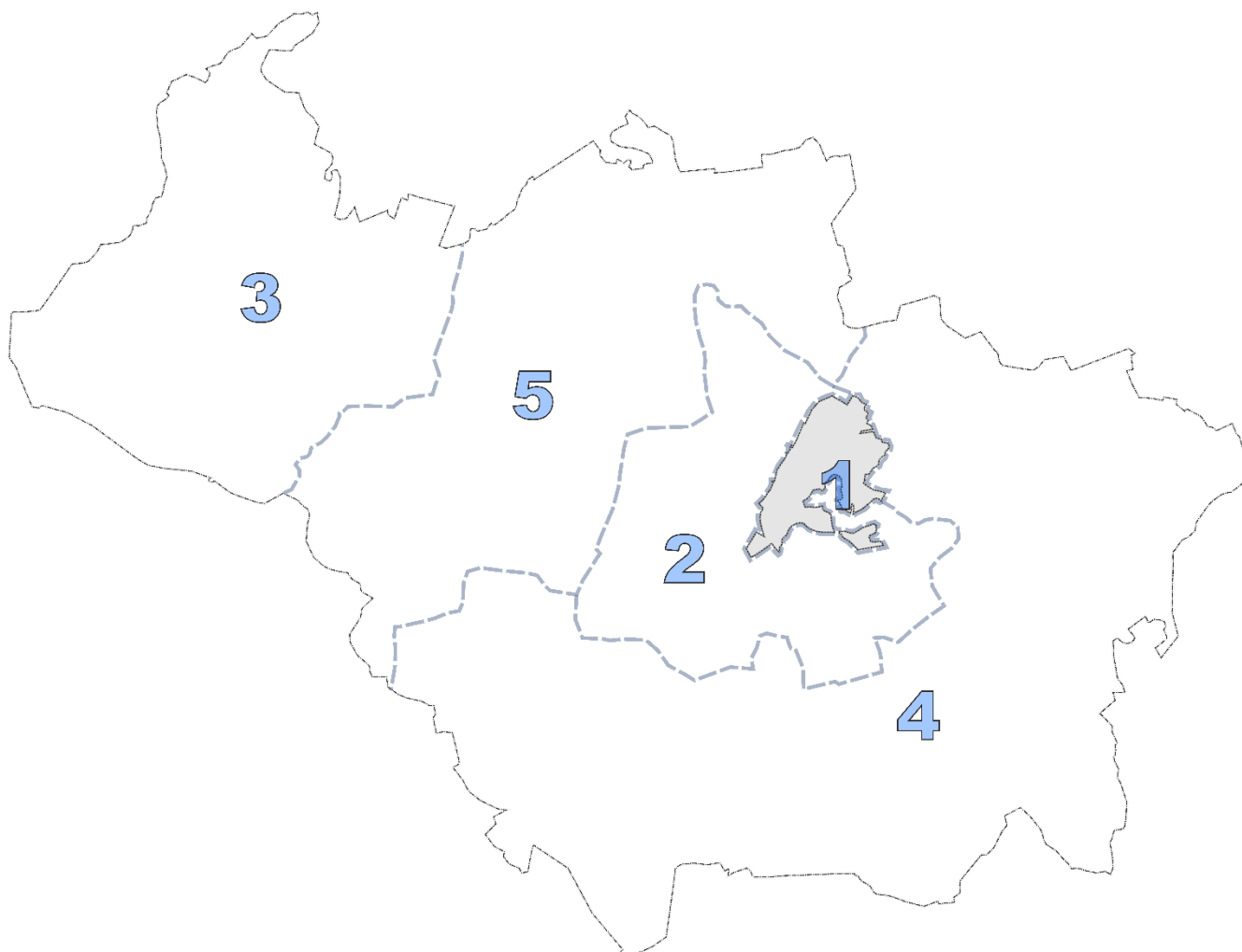
Na terenie gminy wyróżniono 5 jednostek struktury przestrzennej (będących jednostkami polityki przestrzennej) - 4 na obszarach wiejskich i 1 obejmującą miasto, przy czym jednostka miejska dzieli się na 4 jednostki.

Oznaczenie jednostki	Ustalenia w zakresie profilu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania	Charakterystyka funkcjonalno-przestrzenna
1	Wielofunkcyjna jednostka miejska	<p>Obejmuje Więcbork w granicach administracyjnych. W jednostce miejskiej koncentrują się zróżnicowane funkcje społeczno-gospodarcze, typowe dla miejskich siedzib gmin – wskazać tu należy przede wszystkim funkcje: usługowe (zarówno usługi publiczne, takie jak administracyjne, związane z oświatą, ochroną zdrowia, kulturą, bezpieczeństwem, jak i komercyjne – związane z handlem i naprawami, usługami materialnymi dla ludności), ale również gospodarcze (rzemiosło i drobny przemysł), transportowe, rekreacyjne, turystyczne (baza noclegowa), a w części miasta – także rolne.</p> <p>Miasto wyróżnia się na tle innych miast nie będących siedzibami powiatów pełnieniem bardzo istotnych funkcji o znaczeniu powiatowym – w Więcborku znajduje się jedyny na terenie powiatu szpital, ponadto przychodnie specjalistyczne, duży jest potencjał szkolnictwa ponadgimnazjalnego, działa instytucja pomocy społecznej o znaczeniu powiatowym.</p> <p>Miasto posiada pewne ograniczenia w realizacji zabudowy, związane przede wszystkim z lokalnie bardzo urozmaiconą rzeźbą (znaczące spadki terenu) oraz sąsiedztwem jeziora. Od zachodu barierą rozwojową jest linia kolejowa ze stacją (Więcbork należy do nielicznych miast posiadających stację zlokalizowaną w bezpośredniej bliskości centrum miasta i w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej – niestety ten walor nie może być wykorzystywany ze względu na zawieszenie komunikacji pasażerskiej na liniach biegnących przez teren gminy), a od południa realizacja w pobliżu granic miasta dwóch siłowni wiatrowych.</p> <p>Obecnie najważniejszym problemem miasta jest brak obwodnicy i przebieg przez miasto dosyć intensywnego ruchu tranzytowego na sieci dróg wojewódzkich.</p> <p>Zakłada się, że w kolejnych latach Więcbork zachowa swój obecny charakter funkcjonalny, wzmocni rolę lokalnego ośrodka obsługi dla terenu gminy oraz utrzyma działalności o charakterze powiatowym. Miasto nadal cechować się będzie wysoką intensywnością zagospodarowania w terenach zabudowanych i znacznymi powierzchniami terenów niezabudowanych (rolnych i terenów zieleni).</p> <p>Miasto w granicach administracyjnych posiada duże powierzchnie stanowiące rezerwę pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami - w trakcie zagospodarowywania jest Osiedle Piastowskie, a dodatkową rezerwą mogą być tereny rolne w północnej części miasta. Zakłada się, że przy prognozowanych zmianach liczby ludności są to rezerwy wystarczające na okres co najmniej dwóch dekad. Zakłada się więc dalszy rozwój przestrzenny zagospodarowania poprzez realizację zabudowy w Osiedlu Piastowskim, a perspektywnie także poprzez przekształcenia terenów dotychczasowej funkcji rolniczej na cele mieszkalnictwa z towarzyszącymi usługami (tereny te zachowuje się jako tereny rolne – ich przeznaczenie w przyszłości na cele pozarolnicze będzie wymagało zmiany Studium). Miasto posiada jednak tylko ograniczone rezerwy dla rozwoju uciążliwych działalności gospodarczych – powinny być one lokalizowane w terenach przeznaczanych na cele rozwoju gospodarczego w miejscowościach wiejskich gminy.</p> <p>Zakłada się kontynuację rewitalizacji centrum miasta w celu poprawy warunków zamieszkania, poprawy jakości przestrzeni wspólnych (publicznych), poprawy warunków funkcjonowania usług.</p> <p>Wielofunkcyjna jednostka miejska dzieli się na mniejsze jednostki funkcjonalne. Wyróżniono 4 jednostki polityki przestrzennej oddające zróżnicowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.</p> <p>Jednostka 1.1 - jednostka staromiejska obejmująca centralną część miasta, położoną na południu pomiędzy Jeziorem Więcborskim a linią kolejową oraz na południe od Jeziora Więcborskiego. Charakteryzuje się wielofunkcyjnością i brakiem czytelnej struktury - będącej konsekwencją sąsiedztwa terenów pełniących zróżnicowane funkcje - usługowe - zarówno publiczne, jak i komercyjne, mieszkaniowe, wytwórcze i rzemieślnicze, rekreacyjne i turystyczne. W jednostce 1.1 skupia się zdecydowana większość usług istotnych dla obsługi ludności gminy oraz usług o charakterze powiatowym. Jednostka wymaga kontynuacji działań na rzecz estetyzacji przestrzeni.</p> <p>W jednostce 1.1 skupia się zdecydowana większość zagospodarowania służącego funkcjom turystycznym – zarówno bazy noclegowej (realizowanej w różnorodnej formie), jak i zagospodarowania ogólnodostępnego dla rekreacji i wypoczynku. Zakłada się, że będą tu kontynuowane działania na rzecz rozwoju turystyki – w tym przekształcenia w tym kierunku dotychczasowego zagospodarowania – np. tworzenie nowych miejsc noclegowych, w tym także na bazie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (rozwój pensjonatów, niewielkich ośrodków wypoczynkowych, pokoi do wynajęcia, itp.). W południowej części jednostki 1.1 wyznacza się „strefę kształtowania potencjału turystycznego miasta” - jest to obszar, w którym wszystkie działania związane z realizacją nowego zagospodarowania, jak też przebudowę i przekształceniami zagospodarowania istniejącego, powinny uwzględniać konieczność zachowania lub kształtowania wysokiej jakości przestrzeni dla potrzeb turystyki i rekreacji. W szczególności zaleca się: poprawę estetyki zagospodarowania, urządzenie przestrzeni publicznych sprzyjających rekreacji i wypoczynkowi, eliminowanie funkcji i zagospodarowania kolidujących z funkcjami rekreacji i wypoczynku (powodującymi obniżanie jakości wypoczynku i rekreacji). Działania podejmowane w przestrzeni tej części miasta wraz z odpowiednio ukierunkowanymi działaniami organizacyjnymi (związanymi z zarządzaniem miastem, wykraczającymi poza zakres gospodarki przestrzennej) wpłyną na ukształtowanie części miasta charakteryzującej się wysokim prestiżem i dużą atrakcyjnością dla turystyki).</p> <p>W jednostce 1.1 brak rezerw terenowych dla rozwoju zagospodarowania (z wyjątkiem planowanego poszerzenia cmentarza komunalnego). Realizacja nowego zagospodarowania możliwa wyłącznie poprzez</p>

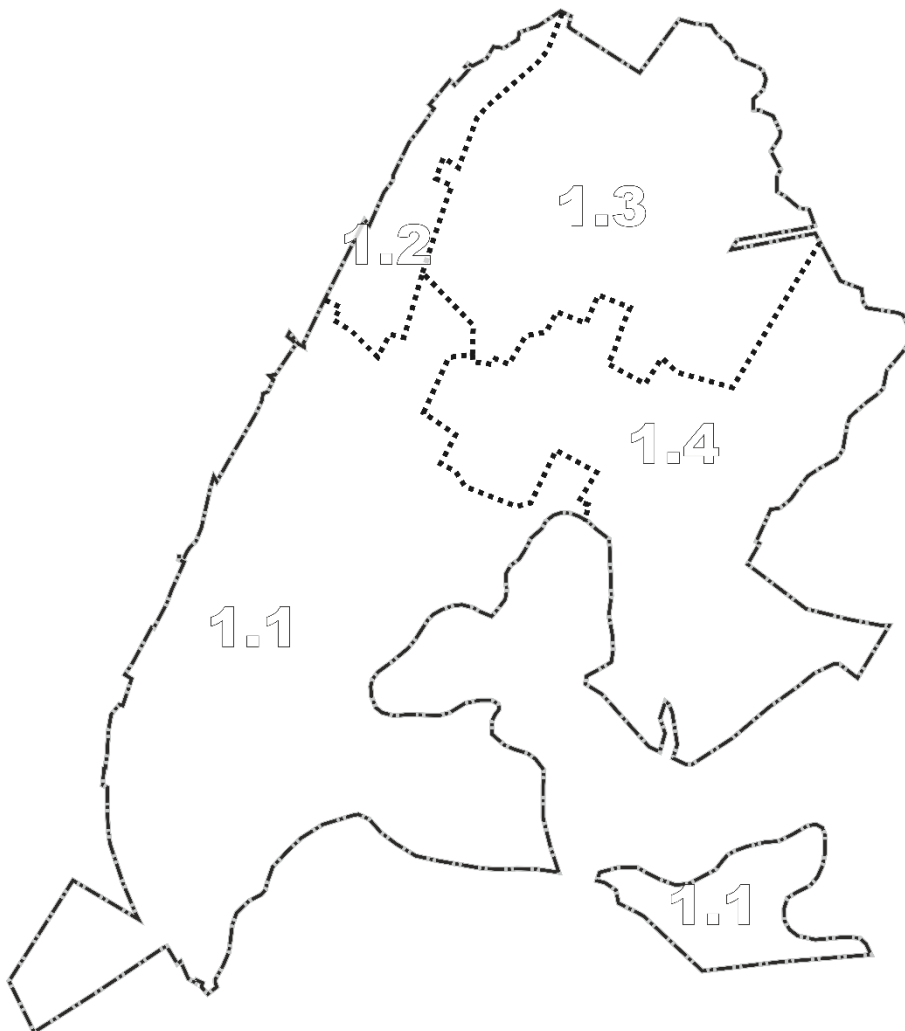
		<p>uzupełnianie zabudowy istniejącej (są tu bardzo niewielkie możliwości realizacji tego typu zabudowy) oraz poprzez wymianę zabudowy substandardowej (przy uwzględnieniu ochrony konserwatorskiej).</p> <p>Na terenie jednostki wyklucza się możliwość lokowania nowych przedsięwzięć gospodarczych należących do kategorii mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko powinna być w miarę możliwości ograniczana, a podjęcie decyzji każdorazowo poprzedzone szczególnie wnikliwymi analizami możliwych oddziaływań na środowisko, w tym zwłaszcza na zdrowie ludzi.</p> <p>Jednostka 1.2 - jednostka o przewadze funkcji gospodarczych położona pomiędzy torami kolejowymi, ulicą Gdańską i na północ od ulicy Starodworcowej. Stanowi największą w mieście koncentrację podmiotów o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej, handlowej, obsługi rolnictwa i budownictwa. Jednostka wskazywana do dalszego rozwoju działalności gospodarczych – dopuszcza się zarówno lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jak i działalności gospodarczych (w tym usługowych i handlowych) o małej skali uciążliwości.</p> <p>Utrzymuje się istniejącą zabudowę o funkcjach mieszkaniowych, a dla obecnego zagospodarowania o funkcjach rolniczych wskazuje się docelowo przekształcenie na cele przedsiębiorczości pozarolniczej. Należy przeciwdziałać rozwojowi nowej zabudowy służącej celom mieszkaniowym.</p> <p>Jednostka 1.3 - jednostka mieszkaniowa (z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami). Jednostka stanowi obszar realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. W większości jest to teren przeznaczony w mpzp na wskazany powyżej cel - obecnie w części zagospodarowany i podlegający dalszej sukcesywnej zabudowie.</p> <p>Południowa część to obszar starej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.</p> <p>Na terenie jednostki wyklucza się możliwość lokowania nowych przedsięwzięć gospodarczych należących do kategorii mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Jednostka 1.4 - jednostka rolniczo-mieszkaniowo-rekreacyjna. W większości obejmuje tereny rolne - w tym włączone w granice miasta w roku 2001. W południowej części znajduje się osiedle zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz teren rodzinnych ogrodów działkowych. Jednostka stanowi rezerwę terenową miasta i powinna podlegać zagospodarowywaniu w kierunku rozwoju mieszkalnictwa lub nieuciążliwych funkcji gospodarczych dopiero po wyczerpaniu możliwości ich realizacji w innych jednostkach na terenie miasta (w tym celu będzie niezbędna zmiana Studium).</p>
2	Jednostka wielofunkcyjna z przewagą funkcji mieszkaniowych i gospodarczych	<p>Jednostka podmiejska o wielofunkcyjnym charakterze – wśród funkcji wyróżniają się funkcje mieszkaniowa oraz gospodarcza, ale istotne znaczenie mają także funkcje rolnicza i rekreacyjna (związana z obecnością jeziora Więcborskiego oraz podmiejskich lasów). Wyznacza się tereny dla celów wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych.</p> <p>Jednostka obejmuje dwie duże miejscowości wiejskie – Runowo Krajeńskie oraz Witunię.</p> <p>Przeważają pozarolnicze źródła utrzymania, ale rolnictwo pełni tu ważną rolę gospodarczą (jako źródło dochodów) i społeczną (tożsamość społeczna i zawodowa ludności) dla istotnej części ludności.</p> <p>Głównym założeniem dla tej jednostki jest aktywizacja gospodarcza na bazie wyznaczonych terenów rozwoju gospodarczego – a więc wzmocnienie wielofunkcyjności. Utrzymuje się duże znaczenie funkcji rolniczej. Stwarza się warunki dla aktywizacji funkcji pozarolniczych poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych w rejonach dobrze dostępnych z dróg wojewódzkich oraz z linii kolejowej. Wprowadza się także możliwość rozwoju energetyki bazującej na źródłach odnawialnych.</p> <p>Zakłada się rozwój zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego przede wszystkim na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja) lub poprzez jej kontynuację w bezpośrednim sąsiedztwie –wyznacza się nowe tereny rozwoju osadnictwa w Witunii.</p> <p>Ważnym czynnikiem ograniczającym rozwój zabudowy mieszkaniowej są funkcjonujące elektrownie wiatrowe.</p> <p>W zakresie rozwoju gospodarki, ze względu na lokalne uwarunkowania, wskazuje się preferencje przede wszystkim dla rozwoju działalności z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego lokalnych produktów rolnych, logistyki i magazynowania, sektora wysokich technologii – w tym zwłaszcza działalności cechujących się wysoką pracochłonnością (tworzenie miejsc pracy), małą wodochłonnością oraz niewielką skalą ogólnych oddziaływań na środowisko. Jednostka jest predestynowana do rozwoju działalności energochłonnych (ze względu na łatwość zasilania). Wskazuje się konieczność dostosowania skali, charakteru i uciążliwości do sąsiedztwa terenów mieszkaniowych.</p> <p>Na terenie jednostki przewiduje się realizację obwodnicy Więcborka w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 241 (w wariantach III i IIIa).</p> <p>Na terenie jednostki przewiduje się realizację stacji gazowej wysokiego ciśnienia.</p>
3	Jednostka wielofunkcyjna o charakterze mieszkaniowo-rolniczo-leśnym	<p>Jednostka o wielofunkcyjnym charakterze – mieszkaniowym, rolniczym, leśnym, jednocześnie wykazująca bardzo duży potencjał środowiskowy, wynikający przede wszystkim z dużej liczby użytków ekologicznych oraz włączenia części terenów do obszaru Natura 2000 (PLH300040).</p> <p>Jednostka obejmuje kilka miejscowości – z dominującą rolą Sypniewa – bardzo dużej miejscowości wiejskiej, dobrze wyposażonej w zakresie usług publicznych (także znaczenia ponadlokalnego) oraz kilkoma sąsiednimi miejscowościami o przewadze zabudowy rozproszonej.</p>

		<p>Przeważają pozarolnicze źródła utrzymania, ale rolnictwo pełni tu ważną rolę gospodarczą (jako źródło dochodów) i społeczną (tożsamość społeczna i zawodowa ludności) dla istotnej części ludności. Jednostka cechuje się zróżnicowaną przydatnością dla rolnictwa, ale niektóre tereny rolne zaliczane są do bardzo przydatnych.</p> <p>Istnieje możliwość rozwoju gospodarki leśnej (pozyskanie i przetwórstwo drewna) oraz pewnych form turystyki i rekreacji (głównie o charakterze wędrownym, ale także edukacji ekologicznej, przy mniejszym udziale turystyki pobytowej).</p> <p>Głównym założeniem dla tej jednostki jest wzmacnianie zachowanie wysokiego potencjału usługowego Sypniewa, zachowanie obecnego charakteru funkcjonalnego, sukcesywna poprawa stanu infrastruktury technicznej oraz aktywizacja gospodarcza na bazie wyznaczonego terenu rozwoju gospodarczego – a więc wzmacnianie wielofunkcyjności. Utrzymuje się duże znaczenie funkcji rolniczej. Stwarza się warunki dla aktywizacji funkcji pozarolniczych poprzez wyznaczenie terenu inwestycyjnego dobrze dostępnego z drogi wojewódzkiej i potencjalnie możliwe do obsługi za pomocą linii kolejowej.</p> <p>Zakłada się rozwój zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego przede wszystkim na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja) lub poprzez jej kontynuację w bezpośrednim sąsiedztwie – wyznacza się tereny rozwoju osadnictwa..</p> <p>W zakresie rozwoju gospodarki, ze względu na lokalne uwarunkowania, wskazuje się preferencje przede wszystkim dla rozwoju działalności z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego lokalnych produktów rolnych, przetwórstwa drewna, logistyki i magazynowania, sektora wysokich technologii – w tym zwłaszcza działalności cechujących się wysoką pracochłonnością (tworzenie miejsc pracy), małą wodochłonnością oraz niewielką skalą ogólnych oddziaływań na środowisko. Jednostka nie jest predestynowana do rozwoju działalności energochłonnych (ze względu na warunki zasilania) oraz działalności związanych z dużym poborem wody, jak i dużą skalą wytwarzanych ścieków. Wskazuje się konieczność dostosowania skali, charakteru i uciążliwości do sąsiedztwa terenów mieszkaniowych.</p>
4	Jednostka wielofunkcyjna z przewagą funkcji rolniczych i osadniczych	<p>Rozległa jednostka o wielofunkcyjnym charakterze, obejmująca południowo-wschodnią i wschodnią część gminy – z przewagą funkcji rolniczych i osadniczych. Na terenie jednostki wyznacza się tereny dla celów wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych. Obejmuje obszary o rolniczym charakterze, w których korzystne lub umiarkowanie korzystne (a lokalnie – nawet bardzo korzystne) warunki przyrodnicze rozwoju rolnictwa pozwalają – przy jednoczesnym wyprowadzeniu nadmiaru siły roboczej z rolnictwa - na rozwój stosunkowo (jak na warunki Krajin) wysoce efektywnego rolnictwa.</p> <p>Pomimo w przewadze rolniczego charakteru wskazuje się także na dosyć wysoki potencjał środowiskowy, wynikający z dużej liczby jezior, podmokłych obniżeń, terenów leśnych – częściowo objętych ochroną w randze użytków ekologicznych. Wyznacza się tereny do zalesień.</p> <p>Pod względem bazy ekonomicznej, przeważa rolnictwo, które pełni podstawową rolę gospodarczą (jako źródło dochodów) i jest decydujące dla kształtowania tożsamości społecznej i zawodowej ludności.</p> <p>Jednostka obejmuje ok. 10 miejscowości – w tym duże wsie Pęperzyn i Śmiłowo oraz wyróżniające się pod względem potencjału demograficznego: Zabartowo, Suchorączek.</p> <p>Pod względem funkcjonalnym uzupełniające znaczenie ma lokalnie (i wykazuje predyspozycje do dalszego rozwoju) funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa, eksploatacja kruszywa.</p> <p>Lokalnie przeszkodą dla efektywnej gospodarki rolnej oraz rozwoju zagospodarowania o charakterze pozarolniczym jest falista rzeźba terenu.</p> <p>Głównym założeniem rozwoju jest tu kontynuacja obecnego charakteru z utrzymywaniem bardzo dużego znaczenia funkcji rolniczej oraz stwarzanie warunków dla aktywizacji funkcji pozarolniczych poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych w Zabartowie, w lokalizacji dobrze dostępnego z drogi wojewódzkiej nr 241. Wprowadza się także możliwość rozwoju energetyki bazującej na odnawialnych źródłach. Wskazuje się także na konieczność dalszego rozwoju infrastruktury technicznej oraz wzmacniania usług rozwoju społecznego (oświata, kultura, zdrowie). W zakresie rozwoju gospodarki, ze względu na lokalne uwarunkowania, wskazuje się preferencje przede wszystkim dla rozwoju działalności z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego lokalnych produktów rolnych, logistyki i magazynowania, sektora wysokich technologii – w tym zwłaszcza działalności cechujących się wysoką pracochłonnością (tworzenie miejsc pracy), małą wodochłonnością oraz niewielką skalą ogólnych oddziaływań na środowisko. Jednostka nie jest predestynowana do rozwoju działalności energochłonnych oraz wodochłonnych. Wskazuje się konieczność dostosowania skali, charakteru i uciążliwości do sąsiedztwa terenów mieszkaniowych. Wskazuje się na możliwość rozwoju funkcji turystycznej oraz gospodarcze wykorzystanie lasów (przetwórstwo drewna – także pozyskiwanego poza jednostką a nawet poza gminą).</p> <p>Zakłada się rozwój zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego przede wszystkim na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja) lub poprzez jej kontynuację w bezpośrednim sąsiedztwie – nie wyznacza się nowych terenów rozwoju osadnictwa. Należy ograniczyć rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej poza miejscowościami: Pęperzyn, Śmiłowo, Suchorączek, Zabartowo, Borzyszkowo.</p>

5	Jednostka wielofunkcyjna z przewagą funkcji mieszkaniowych i ekologicznych	<p>Jednostka o wielofunkcyjnym charakterze – mieszkaniowym, rolniczym, leśnym, turystycznym ale jednocześnie wykazująca bardzo duży potencjał środowiskowy, wynikający przede wszystkim z dużej liczby (i łącznej powierzchni) jezior, dużej powierzchni gruntów organicznych, dużej powierzchni lasów. Ze względu na warunki fizyczno-geograficzne (zwłaszcza wysoki poziom wód gruntowych) znaczna część wykazuje niesprzyjające warunki dla realizacji zagospodarowania. Są to obszary o największym na terenie gminy potencjale środowiskowym.</p> <p>Jednostka obejmuje kilka miejscowości – z przewagą zabudowy rozproszonej.</p> <p>Przeważają pozarolnicze źródła utrzymania (wyjazdy do pracy – niewielka liczba miejsc pracy na terenie jednostki), ale rolnictwo pełni tu ważną rolę gospodarczą (jako źródło dochodów) i społeczną (tożsamość społeczna i zawodowa ludności) dla istotnej części ludności.</p> <p>Głównym założeniem dla tej jednostki jest zachowanie obecnego charakteru przy poprawie jakości życia mieszkańców związanej z funkcjonowaniem usług oraz infrastruktury technicznej. Zakłada się rozwój zagospodarowania mieszkaniowego i usługowego na bazie zabudowy istniejącej (uzupełnianie, modernizacja, rozbudowa, przekształcenia, rehabilitacja). Ograniczać należy realizację nowej zabudowy mieszkaniowej poza Zakrzewską Osadą.</p> <p>W jednostce dopuszcza się rozwój innych funkcji, jednak przy założeniu unikania kolizji z funkcjami środowiskowymi. W szczególności wskazuje się na dobre predyspozycje dla działalności rekreacyjno-turystycznych, także z wykorzystaniem wysokiej jeziorności. Dopuszcza się prowadzenie gospodarki rybackiej.</p> <p>W zakresie rozwoju gospodarki, ze względu na lokalne uwarunkowania, wskazuje się preferencje przede wszystkim dla rozwoju nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz funkcji turystycznych. Jednostka nie jest predestynowana dla prowadzenia działalności wodochłonnych.</p>
---	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Rysunek. Podział gminy na jednostki polityki przestrzennej



Rysunek. Podział miasta na jednostki polityki przestrzennej

Mieszkańcy gminy

Zakłada się, iż liczba ludności gminy w kolejnych latach będzie się zmniejszać, ale największe miejscowości wiejskie zanotują wzrost - ewentualne zmiany mogą być bardzo niewielkie i nie wpłyną (pod względem liczby mieszkańców) na konieczność reorganizacji zadań własnych gminy. Zajądą jednak ważne zmiany w strukturze wieku. Przede wszystkim rosnąć będzie liczba mieszkańców starszych, co wymaga działań na rzecz rozwoju infrastruktury społecznej ukierunkowanej do tej grupy odbiorców.

Gospodarka

W zakresie pełnionych funkcji należy wskazać na dobrze rozwinięte rolnictwo, które pozostanie wiodącą funkcją dla większości miejscowości gminy. Gmina prezentuje zróżnicowane, ale tylko w niektórych miejscowościach – korzystne, warunki rozwoju rolnictwa.

Na obszarach wiejskich całej gminy należy dążyć do rozwoju o charakterze wielofunkcyjnym – zróżnicowanym, w tym przede wszystkim rozwój przechowalnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego, jednak o charakterze dostosowanym do możliwości odbioru ścieków. W mieście zakłada się przede wszystkim rozwój usług o charakterze ogólnogminnym – nie wyznacza się nowych terenów dla rozwoju przemysłu.

Nie należy oczekiwać bardzo intensywnego rozwoju przedsiębiorczości, stąd też Studium jest ukierunkowane na jej umiarkowany rozwój. Powyższe założenie jest podyktowane troską o stan środowiska oraz kształtowanie wysokiej jakości życia mieszkańców.

Dostępność komunikacyjna

Dostępność zewnętrzna realizowana będzie za pomocą dróg wojewódzkich i powiatowych. Sieć drogowa jest relatywnie dobrze rozwinięta i zapewnia dobry dostęp do większości miejscowości. Dostępność wewnętrzną należy poprawić poprzez modernizację dróg powiatowych i gminnych. Należy rozwijać komunikację publiczną. Zakłada się realizację obwodnicy miasta Więcbork w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 241.

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, oddziaływania, 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 inwestycje energetyczne w sektorze odnawialnych źródeł energii, 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 lasów, wód powierzchniowych i podziemnych, a także krajobrazu. W gminie znajdują się duże powierzchnie gruntów pochodzenia organicznego.

Gmina jest niemal w całości objęta powierzchniowymi formami ochrony przyrody – z wyjątkiem miasta, cały obszar gminy leży w Krajeńskim Parku Krajobrazowym. Walory przyrodnicze oraz kulturowe, są postrzegane jako czynniki aktywizacji turystycznej.