

Wójt Gminy Chełmża



**STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMŻA**

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/228/17
Rady Gminy Chełmża
z dnia 30 marca 2017 r.

marzec 2017 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO gminy Chełmża określa politykę przestrzenną gminy
w jej granicach administracyjnych**

**Ustalenia STUDIUM są wiążące dla organów gminy Chełmża przy
sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

STUDIUM nie jest aktem prawa miejscowego

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Chełmża

ul. Wodna 2, 87-140 Chełmża

OPRACOWAŁ:

EKOURBANISTYKA Anna Pugacewicz

Al. Wilanowska 67a lok. 10

02-765 Warszawa

w składzie:

- mgr inż. arch. krajobrazu Anna Pugacewicz – główny projektant
(członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr 384)
- mgr inż. arch. krajobrazu Urszula Bereza-Tijero

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych jak i wewnętrznych. Na podstawie analizy materiałów zamieszczonych w części I – „Uwarunkowania” przeprowadzono syntezę uwarunkowań.

1.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE

Głównym ponadlokalnym uwarunkowaniem przyszłego rozwoju gminy Chełmża jest położenie w granicach Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego¹. Uwarunkowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania gminy zarówno gospodarczej, społecznej jak i ekologicznej. Ponadto należy wymienić:

- dogodnie położenie w układzie dróg publicznych: autostrady A1 (z postulowanych węzłem autostradowym w Dźwierznie), drogi krajowej nr 91 (zapewniających powiązania z Toruniem i innymi ośrodkami krajowymi) oraz wojewódzkiej nr 551 z planowaną obwodnicą miasta Chełmża (prowadzącą m.in. w kierunku Bydgoszczy),
- korzystne ukształtowanie terenu, występowanie jezior stwarzających dogodne warunki do rozwoju turystyki.

Uwarunkowania wynikające z opracowań planistycznych wyższego rzędu:

- intensyfikacja gospodarki rolnej z uzupełnieniem rozwoju wielokierunkowego obejmującego m.in. turystykę i gospodarkę,
- większe wykorzystanie dla wypoczynku terenów nad jeziorem Chełmżyńskim poprzez ogólnodostępne zagospodarowanie turystyczne, o charakterze całorocznym i wysokim standardzie,
- rozwój agroturystyki na bazie istniejących siedlisk rolniczych,
- zachowanie korytarzy ekologicznych (rynnę chełmżyńskiej) oraz poprawa jakości wód powierzchniowych,
- utworzenie na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Nawrze muzeum ziemiaństwa,
- planowana budowa węzła autostradowego „Dźwierzno”,
- planowana rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 91,
- planowana rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 do parametrów technicznych i użytkowych drogi klasy głównej, wraz z budową północnej obwodnicy miasta Chełmża,
- rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg wojewódzkich do parametrów wymaganych dla dróg klasy zbiorczej lub głównej, w zależności od funkcji pełnionych przez te drogi w rozprowadzeniu ruchu z autostrady A1 i pozostałych dróg krajowych,
- budowa przedłużenia drogi powiatowej nr 2025C od rejonu obecnego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 589 do połączenia z ul. Frelichowskiego w mieście Chełmży, jako drogi powiatowej klasy drogi zbiorczej,
- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 207 (Toruń-Grudziądz-Malbork) poprzez budowę drugiego toru, elektryfikację i przystosowanie do prędkości 120 km/h,
- adaptacja i przebudowa linii kolejowej nr 209 (Bydgoszcz-Brodnica) dla potrzeb ruchu pasażerskiego.

1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania oraz własności gruntów:

- głównie rolnicze użytkowanie gminy z silnie wykształconymi ośrodkami w Grzywnie i Zelgnie-Dźwierznie oraz ośrodkami wspomagającymi w Nawrze, Skąpym, Kończewicach i Pluskowęsach,

¹ Wg obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (2003 r.) gmina Chełmża należy do Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego

- dobra obsługa z zakresu usług publicznych (oświaty, zdrowia, kultu sakralnego i kultury) zlokalizowanych równomiernie na terenie gminy,
- rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej dla mieszkańców aglomeracji Bydgosko-Toruńskiej w rejonie wsi Zalesie, Pluskowęsy i Strużal nad jeziorem Chełmżyńskim,
- aktywność gospodarcza ukierunkowana na gospodarkę rolną, wykorzystanie folwarków do prowadzenia działalności związanej z rolnictwem (produkcja, przetwórstwo, przechowywanie, sprzedaż produkcji),
- duże rezerwy terenowe należące do ANR (atrakcyjnie zlokalizowane), przy niewielkich zasobach terenów gminnych,
- tendencja do rozpraszania zabudowy zagrodowej.

Uwarunkowania przyrodnicze:

- położenie na wysoczyźnie morenowej rozciętej (kierunek NW-SE) rynną subglacjalną (z licznymi jeziorami i ciekami wodnymi) – atrakcyjne ukształtowanie terenu,
- niska zasobność głównego poziomu czwartorzędowego, przy poborze wód nie przekraczającym 20% wielkości zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych,
- umiarkowany do dobrego stanu ekologicznego jezior i wód w rzekach (z tendencją do ich poprawy) – na stan wód ma wpływ działalność rolnicza oraz brak strefy buforowej nadbrzeży,
- bardzo niska lesistość ok. 1,5%,
- wysoki wskaźnik zatrudnienia w rolnictwie (w ostatnich latach odnotowany spadek gospodarstw rolnych), przy wysokim udziale gospodarstw indywidualnych o strukturze rozdrobnionej (do 10 ha),
- bardzo wysoki udział gruntów klasy II-III,
- występowanie gleb organicznych w zasięgu zagłębień bezodpływowych i cieków wodnych,
- słabe powiązania przyrodnicze, brak zadrzewień śródpolnych oraz zieleni drzewiastej i krzaczastej wspomagającej lokalne korytarze ekologiczne i zapobiegających erozji wietrznej,
- występowanie obszarów o podwyższonym natężeniu hałasu komunikacyjnego – wzdłuż dróg krajowych oraz kolei,
- brak obszarów stanowiących bariery rozwojowe tj. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszarów osuwania się mas ziemnych,
- występowanie w części wschodniej i południowo-wschodniej udokumentowanych złóż kopalin,
- mały udział obszarów prawnie chronionych, niska ranga ochrony.

Uwarunkowania kulturowe:

- występowanie licznych obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- możliwość wykorzystania zespołów pałacowo-parkowych, dworsko-parkowych oraz folwarków (31 obiektów) do rozwoju funkcji usługowej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz aktywności gospodarczej związanej z m.in. rolnictwem,
- lokalizacja nad jeziorem Grodzieńskim pomnika upamiętniającego istniejącą na tych terenach filię obozu koncentracyjnego Stutthof,
- budowa „Kopca Polaków”,
- występowanie bardzo licznych stanowisk archeologicznych, w tym trzech mających formę krajobrazową (w Grodnie i Nawrze oraz część zachodnia grodziska „Archidiakonka”).

Uwarunkowania komunikacyjne:

- brak węzła autostradowego na autostradzie A1 ogranicza dostępność tej drogi dla mieszkańców gminy i gospodarki,
- obecny system transportowy dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby lokalne i regionalne,
- brak obwodnic obszarów zurbanizowanych w ciągach dróg wojewódzkich, w szczególności obwodnicy Chełmży i zespołu Zelgo-Dźwierzno w ciągu drogi nr 551,
- przystosowanie dróg różnych kategorii do prowadzenia komunikacji autobusowej,
- budowa ścieżek i wyznaczanie szlaków rowerowych, w tym wokół Jeziora Chełmżyńskiego oraz dla codziennych potrzeb – dojazdów do pracy, szkół i usług.

Uwarunkowania wynikające ze stanu uzbrojenia terenów:

- zwodociągowanie gminy w stopniu wystarczającym do obsługi obecnego i przyszłego zainwestowania,
- niedorozwój sieci kanalizacyjnej,
- niewielki stopień zgazyfikowania, ale istnieją możliwości podłączenia do sieci przesyłowej,
- zaopatrzenie w ciepło z rozwiązań indywidualnych,
- gospodarka odpadami, zaopatrzenie w energię elektryczną dobrze funkcjonujące,
- wzrost wykorzystania energii słońca do celów grzewczych ciepłej wody użytkowej przez indywidualnych konsumentów jak i przez obiekty użyteczności publicznej.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze:

- prognozowany niewielki przyrost ludności, zwłaszcza w sołectwach: Głuchowo, Grzywna, Nowa Chełmża, Skąpe i Zelgno,
- w strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe dla ludności (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle oraz budownictwo) oraz dla zaopatrzenia i zbytu produkcji rolnej,
- atrakcyjne położenie i duże rezerwy terenowe mają wpływ na dodatnią migrację i wzrost zainteresowania potencjalnych inwestorów.

1.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę powyższe uwarunkowania oraz cele strategiczne ujęte w *Strategii rozwoju gminy Chełmża* na lata 2015-2025 (2014 r.) przyjęto poniższe założenia i cele polityki przestrzennej.

Ustala się, że głównymi celami polityki przestrzennej gminy Chełmża są:

- 1) ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w północnej części Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego;
- 2) zapewnienie równoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
 - potrzeby rozwojowe,
 - wymogi ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
- 3) zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) stworzenie warunków do inwestowania na terenach korzystnych z punktu widzenia środowiska przyrodniczego i kulturowego, z uwzględnieniem zasad ich ochrony,
- 2) utworzenie centrum turystyczno-rekreacyjnego nad jeziorem Chełmżyńskim i Grodzieńskim o charakterze całorocznym i wysokim standardzie,
- 3) uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy, poprawa wizerunku wsi,
- 4) zapewnienie rezerw terenowych dla budownictwa mieszkaniowego,
- 5) zapewnienie rezerw terenowych dla rozwoju przedsiębiorczości, głównie przy drodze krajowej nr 91 oraz na terenach położonych przy trasie planowanego dojazdu do projektowanego węzła autostradowego „Dźwierzno” z uwzględnieniem obwodnicy wsi Zelgno i Dźwierzno, jak również przy trasach wylotowych z miasta Chełmża i projektowanej obwodnicy oraz zachowanie lokalizacji i rozwój drobnych form aktywności gospodarczej w ramach wielofunkcyjnych struktur wiejskich,
- 6) modernizacja układu komunikacyjnego i jego rozwój w nawiązaniu do planowanych inwestycji (budowy obwodnicy Chełmży) i przebudowy do parametrów klasy GP drogi nr 91, z uwzględnieniem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem,
- 7) poprawa funkcjonowania i rozwój systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji,
- 8) wskazanie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW uwzględniając istniejące zagospodarowania i użytkowanie terenu oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,

- 9) zachowanie i ochrona systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa kujawsko-pomorskiego, w tym terenu rynny chełmżyńskiej,
- 10) zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym korytarza ekologicznego rynny chełmżyńskiej,
- 11) ochrona krajobrazu kulturowego.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Niniejsze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża* jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium uchwalonym w 1999 r. i 2009 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymogów prawa.

2.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Główne elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz gminy to:

- miasto Chełmża,
- rynna Chełmżyńska z układem hydrograficznym jezior rynnowych połączonych ciekami wodnymi wraz z terenami zieleni trwałych użytków zielonych i niewielkim obszarem leśnym położonym w południowo-wschodniej części gminy,
- rozproszony układ osadniczy wsi z silniej wykształconymi ośrodkami przy drodze krajowej nr 91 w Browinie, Grzywna, Głuchowie i Kończewicach oraz zespół wsi Zelgo-Dźwierzno, a także Nawra, Skąpe, Browina i Pluskowęsy,
- istniejący i projektowany układ dróg krajowych i wojewódzkich,
- tereny użytkowane rolniczo.

Ze względu na występowanie podobieństwa cech i intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu, obszar gminy podzielono na następujące podstawowe strefy funkcjonalne:

- Aktywności Gospodarczej (AG),
- Rekreacyjno-Ekologiczna (RE),
- Osadniczo-Rolnicza (OR),
- Rolniczo-Osadnicza (RO),

dla których sformułowano cele rozwojowe i kierunki zmian.

Podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne stanowi ramy dla określania kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Wyżej wymieniony układ strefowy odzwierciedla zakres przekształceń związany z planowanym rozwojem gminy. Zróżnicowanie w prowadzeniu polityki przestrzennej w poszczególnych strefach związane jest przede wszystkim z:

- funkcjami jakie winny być rozwijane na terenach poszczególnych stref,
- intensywnością zabudowy w strefach,
- zakresem kształtowania układu przyrodniczego gminy.

Uzupełnieniem i doprecyzowaniem w/w struktury przestrzennej jest wskazane przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych oraz określenie wskaźników ich zagospodarowania i użytkowania. Zasięgi podziałów na poszczególne tereny (np. UM, AG) należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich granice mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany *Studium*.

2.2. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

2.2.1. Strefa Aktywności Gospodarczej (AG)

Przyjmuje się następujące cele rozwojowe:

Strefa funkcjonalna AG stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji drobnych i średnich przedsiębiorstw (w tym inwestycji celu publicznego i usług komercyjnych) oraz zabudowy mieszkaniowej.

Główne kierunki zmian:

- rozwój funkcji produkcyjno-usługowych, składowych i magazynowych w następujących lokalizacjach:
 - w rejonach skrzyżowań lub węzłów modernizowanej drogi krajowej nr 91,
 - w rejonach rozwidleń dróg powiatowych 1619C i 2023C, przy projektowanej obwodnicy miasta Chełmża na terenie sołectwa Nowa Chełmża i Dziemiony,
 - na terenach poeksploatacyjnych w Kiełbasinie i Dźwierźnie (zrekultywowane żwirowanie) oraz w ich sąsiedztwie,
 - oraz w rejonie projektowanego węzła „Dźwierżno” w ciągu autostrady A1,
- rozwój terenów obsługi ruchu komunikacyjnego i podróży przy drodze krajowej nr 91,
- zachowanie rezerw terenów do przyszłego zainwestowania wzdłuż drogi krajowej nr 91,
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Grzywna, Kończewice, Głuchowo, Bielczyny,
- rewitalizacja układów przestrzennych wsi,
- ochrona i rewitalizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych, dworsko-parkowych i folwarcznych z możliwością wykorzystania na cele usługowe, mieszkaniowe lub aktywność gospodarczą,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- dalsza budowa miejsca pamięci narodowej „Kopiec Polaków” przy drodze krajowej nr 91 w miejscowości Kończewice,
- rekultywacja terenów powierzchniowej eksploatacji po zakończeniu wydobywania zgodnie z kierunkiem rekultywacji z dopuszczeniem przeznaczenia na cele lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych),
- pozostawienie strefy wolnej od zabudowy w pasie 20 m od brzegów jezior z zainwestowaniem w formie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych z nakazem wprowadzania wielopiętrowej roślinności nadbrzeżnej, z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących system przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

2.2.2. Strefa Rekreacyjno-Ekologiczna (RE)

Przyjmuje się następujące cele rozwojowe:

Strefa funkcjonalna RE stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem oraz zabudowy mieszkaniowej (w tym inwestycji celu publicznego i usług komercyjnych) na terenach cennych przyrodniczo, o znaczeniu ponadlokalnych ciągów przyrodniczych.

Główne kierunki zmian:

- rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej i turystycznej w pierwszej kolejności na terenach wskazanych w obowiązujących planach miejscowych,
- rozwój zabudowy winien być poprzedzony uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną,
- wzmocnienie znaczenia ośrodka wypoczynkowego w Zalesiu,

- wytyczenie szlaków rowerowych i pieszych dookoła jezior,
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych i zabudowy związanej z rekreacją indywidualną (zabudowa letniskowa) w szczególności we wsiach Pluskowęsy, Zalesie, Strużal, Mirakowo,
 - stopniowa wymiana i przekształcanie zabudowy zagrodowej dla stworzenia bazy wypoczynku agroturystycznego, z możliwością utworzenia dużych gospodarstw agroturystycznych świadczących całoroczne usługi jak stadniny koni itp.,
- rewitalizacja układów przestrzennych wsi,
- ochrona i rewitalizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych, pałacowo-dworskich i folwarcznych z możliwością wykorzystania na cele usługowe w szczególności związane z turystyką,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku, plaż,
- pozostawienie strefy wolnej od zabudowy w pasie 50 m od brzegów jezior z zainwestowaniem w formie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych z zastosowaniem wielopiętrowej, rodzimej roślinności nadbrzeżnej,
- bezwzględne zachowanie terenów leśnych z możliwością zalesień na gruntach o niższej przydatności rolniczej,
- prowadzenie gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony wód z preferencją dla ekologicznych metod gospodarki rolnej,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących system przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

2.2.3. Strefa Osadniczo-Rolnicza (OR)

Przyjmuje się następujące cele rozwojowe:

Strefa funkcjonalna OR stanowi głównie obszary zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej z priorytetem działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym zagospodarowaniu terenów wskazanych do zainwestowania w *Studium*. Intensyfikacja rolnictwa na glebach o wysokiej przydatności dla prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej.

Główne kierunki zmian:

- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową pozwalająca na pełne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury,
 - możliwość uzupełnień innymi funkcjami (usługowymi i drobną wytwórczością) niekolidującymi z istniejącym zagospodarowaniem,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Nawra, Browina, Skąpe,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy zagrodowej lokalizowanej na terenach rolnych, z zaleceniem jej koncentracji wzdłuż dróg publicznych uzbrojonych w wodociągi i planowaną kanalizację,
- rozwój zabudowy na nowych terenach wskazanych w *Studium*, winien być poprzedzony uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną,
- rewitalizacja układów przestrzennych wsi,
- ochrona i rewitalizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych, pałacowo-dworskich i folwarcznych z możliwością wykorzystania na cele mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne z preferencją dla sektora rolniczego,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona funkcji obszarów tworzących system przyrodniczy,

- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

2.2.4. Strefa Rolniczo-Osadnicza (RO)

Przyjmuje się następujące cele rozwojowe:

Strefa funkcjonalna RO stanowi obszar intensywnie wykorzystywany rolniczo na glebach o bardzo wysokiej przydatności dla prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej z ekstensywną siecią osadniczą. Działania w tej strefie obejmują modernizację i restrukturyzację ukierunkowaną na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i rozwoju rolnictwa, przy wskazaniu nierozpraszania zabudowy na nowe tereny.

Główne kierunki zmian:

- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnianie i intensyfikacja zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową pozwalająca na pełne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury,
 - możliwość uzupełnień innymi funkcjami (usługowymi i drobną wytwórczością) niekolidującymi z istniejącym zagospodarowaniem,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Zajączkowo, Grzegorz, Dziemiony, Świętosław,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy zagrodowej lokalizowanej na terenach rolnych, z zaleceniem jej koncentracji wzdłuż dróg publicznych uzbrojonych w wodociągi,
- rewitalizacja układów przestrzennych wsi,
- ochrona i rewaloryzacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych, pałacowo-dworskich i folwarcznych z możliwością wykorzystania na cele mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne z preferencją dla sektora rolniczego,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona terenów rolnych klas bonitacyjnych I-III oraz gruntów organicznych,
- budowa i rozbudowa obiektów małej retencji,
- ochrona terenów rolnych wchodzących w granice obszaru chronionego krajobrazu,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących system przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

2.3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW – USTALENIA OGÓLNE

Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, wskazane w *Studium*, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz cele rozwojowe gminy. Tereny otwarte wyznaczono w oparciu o walory środowiska przyrodniczego. Dopuszczone jest ich ograniczone wykorzystanie zgodnie z ustaleniami niniejszego *Studium*.

Kategorie przeznaczenia terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki – MUT,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z zielenią parkową o wartościach kulturowych – M/ZPk,
- tereny usług kultury o znaczeniu ponadlokalnym – UK,
- tereny usług nieuciążliwych z zielenią parkową o wartościach kulturowych – U/ZPk,
- tereny zieleni urządzonej z usługami – ZP/U,
- tereny lasów z usługami – ZL/U,
- tereny aktywności gospodarczej – AG,
- tereny aktywności gospodarczej z zielenią parkową o wartościach kulturowych – AG/ZPk.

Kategorie przeznaczenia terenów otwartych:

- tereny ogrodów rodzinnych – ZD,
- tereny cmentarzy – ZC,
- tereny lasów – L,
- tereny zalesień – LD,
- tereny rolne o przewadze gruntów ornyczych – R,
- tereny rolne o przewadze trwałych użytków zielonych (łąki i pastwiska) – Z,
- tereny powierzchniowych wód stojących – WS.

Kategorie przeznaczenia terenów komunikacji:

- komunikacji kolejowej – KK (granice terenów zamkniętych ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu),
- drogi publiczne (oznaczone liniowo):
 - klasy autostrady – KDA,
 - klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
 - klasy głównej – KDG,
 - klasy zbiorczej – KDZ,
 - klasy lokalnej lub dojazdowej – KDL/D.

Granice pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów należy traktować jako wytyczną do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się przy sporządzaniu planów miejscowych ich korekty pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, a w szczególności:

- nienaruszalności najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego,
- nie rozpraszania zabudowy i tworzenia zwartych zespołów budowlanych,
- integralności zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej, oraz uwzględnienia ustaleń dla stref określonych w *Studium*.

Dla terenów zainwestowanych i wskazanych do zainwestowania ustalono w poniższym rozdziale funkcje priorytetowe i dopuszczalne. Ustala się możliwość łączenia funkcji priorytetowych z dopuszczalnymi jak i lokalizowanie ich niezależnie od siebie w trybie opracowania planu miejscowego.

Studium zaleca przyjęcie następujących ramowych wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

W/w wskaźniki winny być indywidualnie dostosowane do przeznaczenia terenu określonego na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy je traktować orientacyjnie, jako postulaty. Określone w *Studium* wskaźniki dotyczą nowego zainwestowania i zabudowy. Dla terenów z istniejącą zabudową dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów zgodnie ze stanem istniejącym.

Maksymalna wysokość zabudowy dotyczy głównej bryły budynków. Dopuszcza się przekroczenie wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy. Uszczegółowienie tego wskaźnika oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, masztów, silosów, zadaszeń nad trybunami oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji.

Ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą podziałów pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz podziałów w celach określonych przepisami odrębnymi.

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów we wszystkich strefach funkcjonalnych:

Dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: usług publicznych, obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracyjnych, dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych parkingów, zieleni urządzonej, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych w sposób nie kolidujący z innymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

W obszarach przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej.

Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów podczas opracowania planów miejscowych dopuszcza się:

- rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjno-magazynowych znajdujących się na terenach mieszkaniowych; wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu należy określić indywidualnie w trybie opracowania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy,
- rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych; wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu należy określić indywidualnie w trybie opracowania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy,
- budowę, rozbudowę i przebudowę budynków w istniejących siedliskach rolniczych,
- tereny o powierzchni poniżej 0,5 ha wskazane w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy pomimo braku ich wskazania jako tereny przewidziane do zainwestowania i rozwoju w *Studium*,
- lokalizację urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową, gazem oraz telekomunikacją,
- lokalizację nowych nie wyznaczonych w *Studium* dróg i ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz terenów zieleni urządzonej i rekreacji (w szczególności: skwerów, boisk i placów zabaw).

Pozostawienie w planach miejscowych przeznaczenia rolniczego lub leśnego w granicach terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania nie może prowadzić do stwierdzenia, że narusza on ustalenia niniejszego *Studium*.

2.4. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA

Dla terenów mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej niskiej i zagrodowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- usług z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- usług oraz drobnej wytwórczości i produkcji nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa, obsługi podróżnych, sportu, transportu, łączności itp. o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,

- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp.,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie strefy Aktywności Gospodarczej (AG) – 30%,
 - na terenie strefy Rekreacyjno-Ekologicznej (RE) – 50%,
 - na terenie strefy Osadniczo-Rolniczej (OR) – 30%,
 - na terenie strefy Rolniczo-Osadniczej (RO) – 40%,
- postulowana maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków gospodarczych lokalizowanych w ramach zabudowy zagrodowej, usług oraz drobnej wytwórczości i produkcji),
- postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - na terenie strefy Aktywności Gospodarczej (AG) – 800 m²,
 - na terenie strefy Rekreacyjno-Ekologicznej (RE) – 1 000 m² (zalecana 1 500 m²),
 - na terenie strefy Osadniczo-Rolniczej (OR) – 800 m²,
 - na terenie strefy Rolniczo-Osadniczej (RO) – 800 m²,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów mieszkaniowych i usług turystyki oznaczonych symbolem **MUT** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej niskiej, rekreacji indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy usług turystyki tj. hotelarskie, gastronomii wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępnych terenów sportu i rekreacji tj. boisk, ogólnodostępnych plaż, przystani wodnych,
- usług z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70% (50% dla usług turystyki, sportu i rekreacji, dla siedziby Polskiego Związku

łowieckiego zachowanie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej o charakterze zieleni leśnej, z adaptacją istniejącego drzewostanu),

- postulowana maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (20 m dla usług turystyki i rekreacji oraz usług sportu),
- postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m² (zalecana 1 500 m²),
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z zielenią parkową o wartościach kulturowych oznaczonych symbolem **M/ZPk** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parku.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów usług kultury o znaczeniu ponadlokalnym oznaczonych symbolem **UK** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług kultury na terenie grodziska w Grodnie pełniącego głównie funkcje edukacyjne, poznawcze i kulturowe z zachowaniem wymogów konserwatorskich,
- miejsca pamięci narodowej – Kopiec „Ziemia Polaków” w Kończewicach z urządzeniami i obiektami do organizacji imprez masowych, na terenie projektowanego pomnika, pełniącego głównie funkcje historyczne, kulturowe i edukacyjne.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych usług nie kolidujących z funkcją priorytetową,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- postulowana maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, wysokość Kopca „Ziemia Polaków” do 30 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów usług nieuciążliwych z zielenią parkową o wartościach kulturowych oznaczonych symbolem **U/ZPk** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- muzeum ziemiaństwa w Nawrze z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parku.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów aktywności gospodarczej oznaczonych symbolem **AG** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo składowych, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp. w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej),
- powierzchniowej eksploatacji kopaliny, tj. utrzymanie istniejących terenów i możliwość lokalizacji nowych.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak tj.: meble, sprzęt gospodarstwa domowego,
- obiektów, urzędzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych), pod warunkiem zamknięcia oddziaływania w granicach terenów AG wg szczegółowych analiz środowiskowych,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- postulowana maksymalna wysokość zabudowy – 35 m,
- postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 000 m² (zalecana 1 500 m²),
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny oraz obiektów, urzędzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów aktywności gospodarczej z zielenią parkową o wartościach kulturowych oznaczonych symbolem **AG/ZPk** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo składowych, baz i składów itp. w szczególności związanych z rolnictwem, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej ,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów zieleni urządzonej z usługami oznaczonych symbolem **ZP/U** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- terenów zieleni urządzonej z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej,
- usług nieuciążliwych wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej ,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
- postulowana maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów z lasów z usługami oznaczonych symbolem **ZL/U** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług turystyki, rekreacji, kultury i edukacji na terenie leśnym wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, z adaptacją istniejącego drzewostanu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej ,

- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
- postulowana maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

2.5. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW OTWARTYCH

Dla terenów cmentarzy oznaczonych symbolem **ZC** (tereny cmentarzy o powierzchni powyżej 0,5 ha zostały wskazane terenem, cmentarze o mniejszej powierzchni zostały wskazane punktowo) ustala się:

- ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy czynnych z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów i obszarów o wartościach kulturowych,
- zachowanie i ochronę cmentarzy zamkniętych z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów i obszarów o wartościach kulturowych,
- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy (tj. kaplice, dom pogrzebowy, spalarnie zwłok) w tym o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki), a także ogrodzenia.

Dopuszczalna lokalizacja:

- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej ,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla cmentarzy czynnych obowiązuje utrzymanie stref sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów ogrodów rodzinnych oznaczonych symbolem **ZD** ustala się:

- utrzymanie funkcji rekreacyjnej na terenach ogrodów rodzinnych,
- możliwość zmiany funkcji terenu na zieleni urządzonej z usługami oznaczoną symbolem ZP/U.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, związanej m.in. z funkcją usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, grotty) oraz komunikacyjną (schody, ścieżki, mostki), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska), a także ogrodzenia, nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej ,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenu:

- wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej 10 m,
- po zmianie funkcji na zieleni urządzonej z usługami oznaczoną symbolem ZP/U obowiązują ustalenia jak dla tej kategorii terenów.

Dla terenów lasów oznaczonych symbolem **L** i zalesień oznaczonych symbolem **LD** ustala się:

- ochronę i utrzymanie funkcji leśnej,
- zalesienia,
- gospodarowanie zgodnie z planami urządzeniowymi lasów.

Dopuszczalna lokalizacja:

- urządzeń i obiektów służących leśnictwu na podstawie przepisów odrębnych,
- zagospodarowanie rekreacyjne tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, miejsca wypoczynku,
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla terenów rolnych o przewadze użytków zielonych (łąk trwałych i pastwisk trwałych) oznaczonych symbolem Z ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- racjonalne gospodarowanie na terenach trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk) pełniących istotną rolę w zachowaniu ciągów ekologicznych systemu przyrodniczego gminy,
- adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zbiorników małej retencji,
- zalesień na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach,
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem R ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy,
- możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów, urządzeń i instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych), pod warunkiem zachowania stref ochronnych względem wyznaczonych w *Studium* terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania,
- obiektów budowlanych, budowli, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych i innych, sieci, instalacji i dróg związanych z budową, funkcjonowaniem i demontażem obiektów i urządzeń służących do produkcji energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz towarzyszącej im infrastruktury technicznej (z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych),
- zbiorników małej retencji,
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Ponadto dopuszcza się:

- w uzasadnionych przypadkach (tj. uzasadnionych dogodną lokalizacją, wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, niską przydatnością rolniczą gruntów) adaptację istniejących

budynków gospodarczych i inwentarskich do innych celów związanych z pozarolniczą działalnością gospodarczą,

- przeznaczenie i zabudowę gruntów rolnych klasy bonitacyjnych IV-VI na cele pozarolniczej działalności gospodarczej w trybie opracowania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach.

Dla terenów powierzchniowych wód stojących oznaczonych symbolem **WS** ustala się:

- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne, w szczególności: urządzenie kąpielisk i ogólnodostępnych plaż, budowę przystani wodnych i pomostów oraz urządzeń sportu i rekreacji,
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2.6. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

Dla dróg publicznych (oznaczonych liniowo na załączniku graficznym):

- klasy autostrady oznaczonych symbolem KDA,
- klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych symbolem KDGP,
- klasy głównej oznaczonych symbolem KDG,
- klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ,
- klasy lokalnej lub dojazdowej oznaczonych symbolem KDL/D,

ustala się przeznaczenie na cele komunikacji kołowej i transportu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
- infrastruktura techniczna nie związana z drogą na podstawie przepisów odrębnych.

Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem KK ustala się:

- przeznaczenie na cele komunikacji kolejowej i transportu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z terenami komunikacji kolejowej.

2.7. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ TERENY Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy położone są przede wszystkim w granicach obszarów nadrzędnych systemu przyrodniczego. Są to:

- użytki ekologiczne,
- zbocza rynny chełmżyńskiej.

Poza terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy, Studium ustala ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy ze względu na przepisy odrębne w granicach:

- obszaru chronionego krajobrazu „*Obszar kompleksu torfowiskowo-jeziorno-leśnego Zgniłka-Wieczno-Wronie*”,
- stref ochronnych wokół cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej,
- obiektów i obszarów objętych ochroną zabytków,
- udokumentowanych złóż kopalin.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Perspektywa rozwoju gminy Chełmża wiąże się z koniecznością zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego z ochroną środowiska przyrodniczego. Oznacza to zachowanie zasobów i ochronę jakości środowiska poprzez określenie zasad ich zagospodarowania. Zasady te łączą interes publiczny i prywatny z funkcjami przyrodniczymi.

Kierunkami ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych są:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedliskotwórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych) jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego powiązań w ramach ciągów przyrodniczych krajowych i ponadregionalnych,
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów,
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochrona istniejącej zieleni publicznej,
- wytyczenie nowych terenów zieleni publicznej,
- poprawa jakości środowiska,
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Kierunkami ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego są:

- zachowanie i ochrona naturalnego ukształtowania rynny chełmżyńskiej wraz z jeziorami rynnowymi według ustaleń zawartych w rozdziale 3.1. – System przyrodniczy oraz 3.4. – Zasady ochrony powierzchni ziemi,
- wyeksponowanie dziedzictwa kulturowego gminy,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej wraz z nakazami i zakazami obowiązującymi w ich granicach według ustaleń zawartych w rozdziale 4.2.3. – Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej,
- zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- system obszarów otwartych (system przyrodniczy),
- obszary i obiekty ochrony przyrody,
- zasady ochrony terenów zmeliorowanych,
- zasady ochrony powierzchni ziemi,
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- zasady ochrony akustycznej.

Gminie Chełmża nie został nadany i nie planuje się nadania statusu uzdrowiska, ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

3.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

System przyrodniczy jest zidentyfikowaną i wyodrębnioną częścią gminy, pełniącą nadrzędne funkcje przyrodnicze oraz podporządkowane jej funkcje poza przyrodnicze, m.in. rekreacyjną i wypoczynkową oraz krajobrazową. Tworzą go obszary o różnym charakterze, sposobach zagospodarowania i zainwestowania, a także o różnych cechach i walorach środowiska przyrodniczego:

- a) obszar nadrzędny, stanowiący główny ciąg przyrodniczy, wymiany powietrza oraz oś hydrologiczną to: obniżenie rynny chełmżyńskiej z jeziorami rynnowymi, wraz ze strefą nadbrzeżną (strefa Rekreacyjno-Ekologiczna) oraz terenami rolnymi, trwałych użytków zielonych oraz niewielkim

kompleksem leśnym położonym nad jeziorem Grodzieńskim, wody płynące Fryba i Struga Toruńska (tereny R, Z, L, LD, W) oraz teren kompleksu torfowiskowego otaczający jezioro Wieczno. Objęty ochroną prawną Obszar Chronionego Krajobrazu Torfowiskowo-Jeziorno-Leśnego „Zgniłka-Wieczno-Wronie”,

- b) obszary wspomagające to pomniejsze ciek wodne wraz z terenami przyległymi obniżeń dolinnych zajęte głównie przez trwałe użytki zielone, tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji, tereny zespołów pałacowo-parkowych, tereny cmentarzy.

Uzupełnieniem systemu przyrodniczego są obszary zabudowy mieszkaniowej i inne tereny zainwestowane lub projektowane do zainwestowania o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej i większej ekstensywności.

Na obszary korytarzy wymiany powietrza składają się tereny wymienione w punktach „a” i „b”, tereny kolejowe oraz drogi położone zgodnie z głównym kierunkiem wiatrów, czyli z kierunku sektora zachodniego.

Istnieje konieczność ochrony łąk oraz szuwarów, zarośli i zadrzewień jako otwartych przestrzeni przyrodniczych w pobliżu cieków wodnych i niewielkich zbiorników, ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego. Obszary te utrzymują równowagę hydrologiczną terenu i odpowiedni poziom wód gruntowych poprzez retencjonowanie wody. Mają znaczenie hydro-sanitarne oraz wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne.

Ze względu na skalę opracowania części graficznej (1:25 000) nie wskazano na załączniku – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pomniejszych cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych oraz niewielkich zbiorników wodnych. W trybie opracowania planów miejscowych obszary te winny być wyłonione na podstawie analiz ekofizjograficznych, a następnie wyłączone z zainwestowania (pozostawione w dotychczasowym przeznaczeniu).

Na obszarach tworzących system przyrodniczy należy dążyć do:

- zachowania stosunków wodnych, a w szczególności poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej podczas prac budowlanych i innych robót mogących powodować trwałe obniżenie poziomu wód gruntowych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych,
- ograniczenia wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe,
- wprowadzenie zagospodarowania obszarów przyległych do wód otwartych – jako ogólnodostępnych terenów zieleni (w tym częściowo urządzonej), terenów rekreacyjnych i sportowych przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej,
- budowy zbiorników małej retencji służących poprawie stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo.

Na terenach Z (tereny rolne o przewadze użytków zielonych) zaleca się w szczególności utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa roli.

3.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Torfowiskowo-Jeziorno-Leśnego „Zgniłka-Wieczno-Wronie”,
- pomniki przyrody (26 szt. – pojedyncze drzew, skupienia drzew i aleje),
- użytki ekologiczne (9 szt.).

Lista i opis obszarów ochrony prawnej znajduje się w Części I Studium – „Uwarunkowania”, Rozdział nr 12.1. W celu ochrony w/w obszarów i obiektów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stosować przepisy odrębne w tej mierze.

Projektowane pomniki przyrody

Za pomnik przyrody można uznać pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenie gminy proponuje się uznać za pomniki przyrody aleję drzew w Głuchowie (dz. ew. nr 289).

Gmina Chełmża nie planuje powołania stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych ani zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Nie wskazuje się do objęcia ochroną również pozostałych projektowanych form., tj. rezerwatów i parku krajobrazowego ze względu na brak stosownych kompetencji rady gminy do powoływania tych obszarów. Należy również zaznaczyć, że organy właściwe do utworzenia w/w form ochrony przyrody nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków do projektu *Studium*. Aktualnie nie istnieje również dokumentacja przyrodnicza świadcząca o zamiarze ich powołania.

3.3. ZASADY OCHRONY TERENÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie miejscowości tj.: Nawra, Grzegorz, Drzonówko, Browina, Grzywna, Nowa Chełmża, Bielczyny, Skąpe, Liznowo, Świętosław, Kiełbasin, Dźwierzno, Kuczwały, Sławkowo, Zelgno, Pluskowęsy, Kończewice występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowanie, rurociągi, rowy). W przypadku zmiany przeznaczenia zmeliorowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze urządzenia melioracji szczegółowych należy zachować lub przebudować zapewniając prawidłowe ich funkcjonowanie.

Rzeka Fryba (przebiega przez sołectwa Kończewice, Browina, Grzywna, Kuczwały), Struga Toruńska (przebiegająca przez sołectwa Kiełbasin, Zajączkowo), kanał Miałkusz (przebiega przez Głuchowo) oraz rurociąg o przekroju 80 cm (przebiega przez sołectwa Nowa Chełmża, Skąpe) są urządzeniami melioracji wodnych podstawowych, istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa. Dla prawidłowego ich funkcjonowania wskazane jest zachowanie swobodnego dojazdu do koryta cieków celem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych.

3.4. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Tereny eksponowane w krajobrazie gminy stanowiące naturalne ukształtowanie obniżenia rynny chełmżyńskiej wraz z systemem jezior rynnowych. Ich ochrona powinna polegać na:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zaniechaniu prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zachowanie i wprowadzanie nowej roślinności utrwalającej zbocza skarp oraz kształtowanie powiązań przyrodniczych (m.in. wyznaczenie terenów zieleni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) w oparciu o formy rzeźby terenu.

Ochrony przed erozją wietrzną wymagają tereny w Morczynach, Kiełbasinie, Januszewie, Świętosławie, Liznowie i Skąpym, ze względu na brak zadrzewień. Kierunki działań powinny obejmować wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, wzdłuż cieków wodnych oraz dróg. W strefach

200 m od istniejących elektrowni wiatrowych zakazuje się wprowadzania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Na terenie gminy występują kompleksy gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (II-III) oraz gleby organiczne, które na podstawie przepisów odrębnych podlegają ochronie.

Studium utrzymuje istniejące oraz umożliwia lokalizację nowych terenów eksploatacji kruszywa naturalnego (tereny powierzchniowej eksploatacji zostały wskazane jako tereny AG – aktywności gospodarczej) zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji *Studium* wprowadza obowiązek rekultywacji terenu wyrobiska. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża.

3.5. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W celu poprawy jakości powietrza w gminie, którego stan wynika przede wszystkim z wysokiego stężenia pyłów zawieszonych oraz gazów pochodzącego ze źródeł powierzchniowych (zwłaszcza w okresie grzewczym) oraz liniowych (związanych z ruchem samochodowym), należy:

- ograniczać emisję powierzchniową i niską emisję rozproszoną komunalno-bytową poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii,
- ograniczać emisję ze źródeł komunikacyjnych – rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację,
- ograniczać emisję ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez nie wprowadzanie instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy,
- dążyć do większego wykorzystania odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych oraz urządzeń kogeneracji.

Zanieczyszczenie pochodzące ze źródeł przemysłowych zlokalizowanych na terenie miasta Chełmża w ostatnich latach nie oddziałują znacząco na teren gminy.

3.6. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

W celu ochrony wód powierzchniowych należy:

- zapewnić optymalne warunki zasilania cieków,
- zapewniać ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej,
- zakazać lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 20-50 m od brzegów jezior i naturalnych zbiorników wodnych i grodzienia terenów w odległości mniejszej niż 3 m,
- dążyć do stopniowej eliminacji rolniczego użytkowania gruntów w obszarach przylegających do wód powierzchniowych, w szczególności jezior w strefie Rekreacyjno-Ekologicznej,
- ograniczyć spływu zanieczyszczeń obszarowych z terenów rolniczych m.in. poprzez wprowadzanie biologicznych stref ochronnych wzdłuż linii brzegowych cieków i jezior,
- dążyć do zapobiegania eutrofizacji przeżyźnionych wód powierzchniowych, a w szczególności jezior: Chełmżyńskie, Grażyna, Grodzieńskie i Głuchowskie,
- odtwarzać i budować nowe śródpolne oczka wodne, które działając będą jako sorbent biogenów spływających z pól uprawnych (dodatkowo wpłyną na poprawę struktury przyrodniczej przestrzeni rolniczej oraz ograniczą spływ zanieczyszczeń obszarowych z terenów rolniczych),
- rozbudowa systemu kanalizacji zbiorczej, w szczególności w strefie Rekreacyjno-Ekologicznej.

W celu ochrony wód podziemnych należy:

- odprowadzanie wód deszczowych do gruntu w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej o niskim i średnim wskaźniku intensywności w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
- określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych,

- ochrona i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów oraz budowa sztucznych zbiorników wodnych do retencjonowania wód w tym podczyszczonych ścieków deszczowych i roztopowych,
- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań,
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zainwestowania,
- nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną: rozbudowa sieci kanalizacji zbiorczej, modernizacja oczyszczalni ścieków i budowa nowych – zgodnie z założeniami opracowanej koncepcji rozwoju kanalizacji.

3.7. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, a w szczególności poprzez:

- rozbudowywanie sieci drogowej z budową obwodnicy zespołu wsi Zelgo-Dźwierzno poprawiając tym samym klimat akustyczny w strefie intensywnego zainwestowania,
- modernizowanie trakcji kolejowej i dróg oraz stosowanie takich rozwiązań technicznych jak np.: nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu,
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę przy drogach o dużym natężeniu ruchu, liniach kolejowych terenach powierzchniowej eksploatacji oraz aktywności gospodarczej poprzez stosowanie ekranów akustycznych, wałów ziemnych, zieleni izolacyjnej a w przypadku zakładów produkcyjnych również instalacji i technologii ograniczających hałas produkcyjny; sytuowanie drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej wzdłuż dróg i linii kolejowych musi odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego i rowerowego w stosunku do samochodu osobowego.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Kierunkami ochrony dziedzictwa kulturowego są:

- zachowanie zidentyfikowanych wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego materialnego i niematerialnego,
- wyeksponowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym historycznej sylwety miasta Chełmża z dominantami przestrzennymi,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalno-przestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe.

W celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- obszary i obiekty, które ze względu na posiadane wartości kulturowe objęte zostały ochroną konserwatorską,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

4.1. OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Jedyną formą ochrony prawnej zabytków na terenie gminy Chełmża jest wpis do rejestru zabytków. Rejestr zabytków prowadzi właściwy miejscowo wojewódzki konserwator zabytków. Wszelkie

działania dotyczące zabytków wpisanych do rejestru oraz w ich otoczeniu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 1 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (stan na lipiec 2016 r.)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Data decyzji	Nr rejestru
1.	Brąchnówko	Zespół pałacowo-parkowy: - pałac, - park	po 1870	30.11.1995	A/89
2.	Dźwierzno	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP	ok. 1300, XVII w., 1864 dobudowa wieży	30.04.1966	A/408
3.	Grzywna	Kościół parafialny p.w. w. Katarzyny Aleksandryjskiej	XIII/XIV w	13.07.1936	A/355
4.	Kiełbasin	Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP	XIV w.	28.01.1930	A/373
5.	Kończewice	Zespół pałacowo-parkowy: - pałac, - park, - ogrodzenia z bramą główną wjazdową.	XIX-XX w. Parki typu krajobrazowego o pow. 1,09 ha	11.01.2001	A/32
6.	Nawra	Kościół parafialny p.w. św. Katarzyny	XIV w.	13.07.1936	A/249
7.	Nawra	Pałac	1798-1805, 1870-1871, 1940-1941	27.08.1929	A/284
8.	Nawra	Karczma	XVIII w.	06.12.1957	A/1375
9.	Pluskowęsy	Zespół pałacowo-parkowy: - pałac, - park.	po 1860 poł. XIX w.	09.12.1978 10.07.1990	A/912
10.	Zajączkowo	Ruiny kościoła z otoczeniem w granicach działki nr 112/1	około 1300 r.	01.02.2007	A/1267

Źródło: http://www.torun.wkz.gov.pl/zalaczniki/powiat_torunski.pdf

Tabela 2 Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków (stan na lipiec 2016 r.)

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Chronologia	Data decyzji	Nr rejestru	Uwagi
1.	Bielczyny	Grodzisko „Archidiakonka”	średniowiecze	15.09.1965	C/31	Stanowisko położone w części na terenie miasta Chełmża
2.	Grodno	Osada obronna ludności kultury łużyckiej	epoka żelaza	28.12.1999	C/153	---
3.	Nawra	Grodzisko	średniowiecze	16.09.1965	C/33	---

Źródło: dane uzyskane od Kujawsko-Pomorskiego Konserwatora Zabytków

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja w/w wykazów podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w *Studium* nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze *Studium*, ani nie dezaktualizują jego ustaleń.

Dla zabytków położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia dla tych stref.

4.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM

Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają ochrony poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zarówno poprzez ustalenia dla obiektów jak też stref ochrony konserwatorskiej). Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ich uszczegółowienie zarówno w zakresie przebiegu granic jak i szczegółowych zasad ochrony.

4.2.1. Obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (bez zabytków wpisanych do rejestru zabytków)

Gmina Chełmża nie posiada gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków, w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się, oprócz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz ustaleń planów ochrony parków kulturowych, inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.”

Pełna lista zabytków wskazanych przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajduje się w załączniku nr 1 do Części I *Studium* – „Uwarunkowania”. Ewidencjonowanie zabytków jest procesem ciągłym. Aktualizacja w/w załącznika nie wymaga wprowadzania zmian w niniejszym *Studium*. Ewentualne rozbieżności stanu aktualnego z wykazem zawartym w *Studium* nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze *Studium*, ani nie dezaktualizują jego ustaleń.

Ze względu na skalę opracowania części graficznej (1:25 000) nie wskazano na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wszystkich zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zostały wskazane ważniejsze obiekty i obszary tj.: kościoły, plebanie, założenia pałacowo-parkowe, dworsko-parkowe i folwarczne, obiekty techniki i kultury materialnej.

Ochrona wartości kulturowych **obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych następujących zasad:

- zachowanie i ochrona formy architektonicznej obiektów w zakresie zasadniczych gabarytów i geometrii dachów,
- określenie w planach miejscowych szczegółowych warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem kierunków zmian w przeznaczeniu terenów zapisanych w niniejszym *Studium*.

W celu prowadzenia ochrony **założeń dworsko-parkowych, układów przestrzennych założeń pałacowo-parkowych wraz z podwórzami folwarcznymi, dworsko-parkowych wraz z podwórzami folwarcznymi** zostały wyznaczone strefy konserwatorskie opisane w rozdziale 4.2.3. Odnośnie obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy znajdujących się w ich granicach należy uwzględniać zasady podane w powyższym akapicie.

Ochrona wartości kulturowych obszarów **cmentarzy** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych następujących zasad:

- zachowanie i ochrona zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- zachowanie i rewaloryzacja historycznej kompozycji założeń i układów zieleni,
- w przypadku cmentarzy zamkniętych wskazane jest przekształcenie w miejsca pamięci,
- określenie w planach miejscowych szczegółowych warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem kierunków zmian w przeznaczeniu terenów zapisanych w niniejszym *Studium*.

4.2.2. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Wykaz zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych znajduje się w załączniku nr 2 do Części I *Studium* – „Uwarunkowania”. Wykaz ten może ulegać zmianom, a jego aktualizacja nie wymaga wprowadzania zmian w *Studium*. Stanowiska archeologiczne zamieszczone w wykazie wskazano na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Ochrona stanowisk (zabytków) archeologicznych ujętych w ewidencji odbywa się poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.2.3. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej

W studium wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary wskazane na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wg poniższej tabeli.

Tabela 3 Wykaz obszarów objętych strefami konserwatorskimi

Lp.	Nazwa wsi	Opis wartości kulturowych	Strefa konserwatorska
1.	Bocień	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	B
2.	Brąchnówko	Założenie dworsko-parkowe	A
3.	Browina	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego Założenie wraz z podwórzem folwarcznym	B
4.	Dźwierzno	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	B
5.	Dźwierzno (Kiełbasinek)	Założenie dworsko-parkowe	B
6.	Głuchowo	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	B
7.	Grzegorz	Park dworski	B
8.	Grzywna Biskupia	Założenie dworsko-parkowe	B
9.	Grzywna Szlachecka	Park dworski	B
10.	Grzywna Domena	Park dworski	B
11.	Kiełbasin	Założenie dworsko-parkowe	B
12.	Kończewice	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	A
13.	Kuczwały	Założenie dworsko-parkowe	B
14.	Mirakowo	Założenie dworsko-parkowe	B
15.	Mirakowo wieś Grodno	Założenie dworsko-parkowe	B
16.	Mirakowo wieś Morczyny	Park dworski	B
17.	Nawra	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	A
18.	Nowa Chełmża	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	B
19.	Parowa Fałęcka	Założenie dworsko-parkowe	B
20.	Pluskowęsy	Założenie dworsko-parkowe	A
21.	Skąpe wieś Chrapice	Park dworski	B
22.	Sławkowo	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	B
23.	Świętosław	Założenie dworsko-parkowe	B
24.	Witkowo	Założenie dworsko-parkowe	B
25.	Zajączkowo	Założenie dworsko-parkowe	B
26.	Zalesie	Układ przestrzenny założenia dworsko-parkowego wraz z podwórzem folwarcznym	B

Ochrona wartości kulturowych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy opracowywaniu planów miejscowych następujących zasad:

- **A – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej:**
 - zachowanie i rewaloryzacja układów przestrzennych, rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji, powiązań widokowych i układów roślinnych,
 - uzupełnienia kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna z zachowaniem swoistych cech zespołu,
 - zachowanie i ochrona starodrzewu,
 - określenie w planach miejscowych szczegółowych warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem kierunków zmian w przeznaczeniu terenów zapisanych w niniejszym *Studium*.

▪ **B – strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej:**

- ochrona zachowanych elementów rozplanowania, historycznych osi kompozycji, powiązań widokowych i układów roślinnych,
- zachowanie starodrzewu,
- określenie w planach miejscowych szczegółowych warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem kierunków zmian w przeznaczeniu terenów zapisanych w niniejszym *Studium*.

Dla obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów budowlanych znajdujących się w strefach obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w rozdziałach 4.1. oraz 4.2.1.

4.2.4. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej

W *Studium* wskazano dwa obiekty kultury współczesnej:

- sanktuarium bł. Juty zlokalizowane we wsi Bielczyny nad jeziorem Głuchowskim,
- kopiec „*Ziemia Polaków*” w Kończewicach.

Ustala się ochronę dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad:

- utrzymane w dobrym stanie technicznym, bez naruszania wartości kulturowej, sentymentalnej i kontekstu,
 - zapis w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony tj.: gabarytu, formy oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności: praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

5.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz inwestycje celu publicznego, wynikające z *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2020 – Plan modernizacji 2020+* oraz wniosków zarządców dróg publicznych.

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Chełmża są:

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z gminą oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- poprawa czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jej hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i wojewódzkich) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (autostrada, drogi główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, mające znaczenie ponadlokalne,
- układu obsługującego (drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym *Studium* przewiduje się budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację oraz uwzględnia utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:

- budowę węzła „Dźwierzno”² wraz z drogami dojazdowymi do tego węzła,
- rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 91 (Gdańsk-Łódź-granica państwa). Droga ta pełni funkcję drogi alternatywnej dla autostrady płatnej A1, o parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego,

² *Studium* zakłada lokalizację węzła „Dźwierzno” wskazaną na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Zapisy *Studium* nie przesądzają o budowie projektowanego węzła i nie ograniczają możliwości zmiany jego lokalizacji. Jednakże wytyczone kierunki dostosowują układ komunikacyjny do jego obsługi.

- rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 (Strzyżawa-Wąbrzeźno) do parametrów technicznych i użytkowych drogi klasy głównej, wraz z budową północnej obwodnicy Chełmży oraz południowej obwodnicy zespołu wsi Zelgo-Dźwierzno (wariantowo – modernizacja starego przebiegu drogi), w związku ze wzrostem jej znaczenia i wielkości ruchu, wynikających z realizacji węzła „Dźwierzno”,
- rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg wojewódzkich do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
- budowa przedłużenia drogi powiatowej nr 2025C (Mała Grzywna-Mirakowo) od rejonu obecnego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 589 do połączenia z ul. Frelichowskiego w mieście Chełmży, jako drogi powiatowej klasy drogi zbiorczej, dla poprawy powiązań południowej części gminy z Chełmżą,
- rozbudowa i przebudowa dróg powiatowych nr 1619C (Lisewo-Chełmża) i 2016C³ (Łubianka-Kończewice), co najmniej do parametrów wymaganych dla dróg klasy głównej, dla poprawy warunków ruchu w ważniejszych powiązaniach zewnętrznych gminy po wybudowaniu węzła „Dźwierzno”,
- rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg powiatowych do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
- zmiana kategorii dróg w związku z rozbudową układu drogowego, w tym budową obwodnicy Chełmży i zespołu wsi Zelgo-Dźwierzno (wariantowo).

Dla w/w dróg publicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne budowy, rozbudowy i przebudowy dróg, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z ich klas i określonymi w przepisach szczególnych, a także z uwzględnieniem oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych w otoczeniu autostrady A1, w tym planowanego węzła „Dźwierzno”.

Przedstawione na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w *Studium*.

Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych. Szerokości pasów drogowych (w liniach rozgraniczających) dróg publicznych układu obsługującego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przyjmować zgodnie z przepisami szczególnymi. Ponadto celowe jest przyjmowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 12 – 15 m dla ulic klasy lokalnej (L),
- 10 – 12 m dla ulic klasy dojazdowej (D).

5.2. POLITYKA PARKINGOWA

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy programowaniu inwestycji należy stosować następujące wskaźniki parkingowe:

³ W przypadku realizacji wskazanej w *Studium* lokalizacji węzła „Dźwierzno”.

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1-1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1-1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny,
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1 -1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe / 20 m² p.u. usług,
- dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 20 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla produkcji minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 5-35 miejsc postojowych / 100 użytkowników,
- dla gastronomii minimum 20 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- dla zabudowy rekreacji indywidualnej 1-2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

5.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów będą Toruń, Chełmża i tereny planowanego zagospodarowania w sąsiedztwie autostrady A1, a ponadto Bydgoszcz, Grudziądz i gminy sąsiednie.

W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy przewiduje się:

- przebudowę i rozbudowę linii kolejowej nr 207 (Toruń-Grudziądz-Malbork) poprzez budowę drugiego toru, elektryfikację i przystosowanie do prędkości do 120 km/h,
- adaptację i przebudowę linii kolejowej nr 209 (Bydgoszcz-Brodnica) dla potrzeb ruchu pasażerskiego.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500-1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

5.4. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. W związku z planowanym rozwojem terenów aktywności gospodarczej w otoczeniu węzła autostrady A1

„Dźwierzno”, główne źródła i cele ruchu towarowego koncentrować się będą na tych terenach. Główne kierunki przewozów ładunków przebiegać będą wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich oraz części powiatowych, uzupełniających w tym zakresie sieć dróg krajowych i wojewódzkich, na kierunkach nie obsługiwanych przez te drogi, m.in. w kierunku Lisewa i Łubianki.

5.5. RUCH PIESZY

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

5.6. RUCH ROWEROWY

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- obecność rozległych terenów otwartych w gminie i na obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg: krajowej, wojewódzkich, powiatowych oraz wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

W związku z koniecznością poprawy bezpieczeństwa użytkowników na drogach powiatowych został opracowany *Program poprawy bezpieczeństwa na drogach w Powiecie Toruńskim na lata 2016-2021*⁴. Osiągnięcie założonego w programie celu nastąpić ma m.in. poprzez budowę ponad 30 km ciągów pieszo-rowerowych na terenie gminy Chełmża.

Tabela 4 Plan budowy ciągów pieszo-rowerowych w latach 2016-2023 na terenie gminy Chełmża

Nazwa zadania	Długość odcinka w km
551 ode gr. Gminy - Nawra - gr. Gminy	3,255
551 ode gr. Gminy - Kończewice	1,813
551 ode. Pluskowęsy - Zelgno	4,120
554 ode od DW 649 Sierakowo	0,210

⁴ Uchwała Nr XVI/98/2016 Rady Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 31 marca 2016 r.

649 ode. Zalesie - Kielbasin - gr. Gminy - (Sierakowo)	11,258
1629C Trzebcz Szlachecki - Głuchowo	0,752
2016C Łubianka - Kończewice (od gr. gminy do Kończewic)	1,101
2019C Chełmża - Brąchnowo - Pigża	0,744
2023C Chełmża - Świętosław - Węgorzyn	0,320
2026C Browina Grzywna - Sławkowo	1,144
2026C Browina Grzywna - Sławkowo	2,870
2026C Browina Grzywna - Sławkowo	1,768
2031C Zelgno Bezdół - Zelgno	1,154

Źródło: Program poprawy bezpieczeństwa na drogach w Powiecie Toruńskim na lata 2016-20213

Oprócz ciągów pieszo-rowerowych wskazanych na rysunku oraz w powyższej tabeli, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy nowych ciągów pieszo-rowerowych.

5.7. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:

- dla autostrady – 30 m na terenach istniejącej zabudowy i 50 m poza nimi, w tym także na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- dla drogi krajowej ogólnodostępnej – 10 m na terenach istniejącej zabudowy i 25 m poza nimi, w tym także na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zasoby wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie gminy uważa się za wystarczające na pokrycie istniejących i prognozowanych potrzeb.

W *Studium* ustala się utrzymanie i w miarę potrzeby modernizację istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania

wody zlokalizowanych na terenie gminy Chełmża w miejscowościach Nawra, Mirakowo (SUW Morczyny) i Dziemiony. W przypadku wzrostu zapotrzebowania na wodę możliwe jest uruchomienie zapasowych stacji uzdatniania wody w Bocieniu i Zelgnie na rezerwowych ujęciach lub budowa nowych. Istnieje również możliwość przesyłu wody do miejscowości Chrapice w sołectwie Skąpe z ujęcia wody znajdującego się w gminie Papowo Biskupie oraz do zabudowań w Strużalu i Nowej Chełmży z ujęcia znajdującego się w mieście Chełmża. Dopuszcza się adaptację zakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej i/lub budowę nowych ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji istniejących ujęć komunalnych.

W zakresie sieci wodociągowej ustala się utrzymanie, modernizację i w miarę wzrostu zapotrzebowania na terenach przeznaczonych do rozwoju zabudowy budowę nowych odcinków przewodów zbiorczych, przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów.

6.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W *Studium* ustala się utrzymanie i w miarę potrzeby modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków w Dźwierznie. Wsie: Grzywna, Kończewice, Pluskowęsy, Nowa Chełmża, Browina i Głuchowo znajdują się w zasięgu aglomeracji Toruń. Ścieki z tego terenu odprowadzane są do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie miasta Toruń.

Tam gdzie ścieki nie mogą popłynąć kanalizacją zbiorczą (m.in. ze względu na rozproszenie zabudowy) realizuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Istniejące urządzenia oczyszczania ścieków wymagają modernizacji i przebudowy w celu poprawy ich wydajności.

W 2006 r. gmina opracowała „*Konceptję gospodarki ściekami sanitarnymi w gm. Chełmża*”. Zawiera ona trzy wariantowe scenariusze rozwiązania problemów kanalizacji sanitarnej:

1. Wariant I – Zebranie wszystkich ścieków i podanie ich do oczyszczalni w Chełmży.
2. Wariant II – 2 oczyszczalnie zbiorcze, jedna w Dźwierznie k/Zelgna, druga w Browinie.
3. Wariant III – 2 oczyszczalnie zbiorcze, jedna w Dźwierznie k/Zelgna, druga w Browinie oraz 10 oczyszczalni grupowych w Bocieniu, Zajączkowie, Szerokopasie, Drzonówku, Kiełbasicie, Parowej Fałęckiej, Nawrze, Bogusławach, Morczynach, Sławkowie.

Istnieje również Wariant IV – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Toruniu.

W *Studium* nie wskazuje się jednego wariantu, możliwe są rozwiązania zamienne lub wzajemnie uzupełniające się.

Ponadto ustala się:

- rozdzielczy system odprowadzania ścieków,
- utrzymanie i w miarę potrzeb modernizację istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- rozbudowę sieci kanalizacyjnej na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- sukcesywną rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków (zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów),
- jeżeli ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dla nowych terenów wskazanych do zainwestowania (nieskanalizowanych) dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe,
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów aktywności gospodarczej winno się odbywać systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych; wody opadowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej, na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej.

6.3. GOSPODARKA ODPADAMI

Plan Gospodarki Odpadami Powiatu Toruńskiego na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020 zakłada dalsze funkcjonowanie istniejących składowisk do wyczerpania ich chłonności, przy czym nie jest planowana budowa składowiska odpadów na terenie gminy Chełmża. Odpady należy unieszkodliwiać na składowisku odpadów stosownie do przyjętych rozwiązań w Planie Gospodarki Odpadami.

6.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Istniejące Główne Punkty Zasilania o napięciu transformacji 110/15 kV w Chełmży i Kowalewie oraz awaryjny w Lisewie, Wąbrzeźnie, Unisławiu, Chełmnie i Toruniu pozwolą na zaopatrzenie terenów rozwojowych gminy. Przez obszar gminy przebiegają następujące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia:

- linia napowietrzna relacji: Toruń Elana-Grudziądz Węgrowo o napięciu 220 kV,
- linia napowietrzna relacji GPZ Unisław-GPZ Chełmża, GPZ Chełmża-GPZ „Toruń Elana” o napięciu 110 kV.

W pobliżu w/w linii elektroenergetycznych istnieją ograniczenia dotyczące lokalizacji pomieszczeń na pobyt ludzi określone w przepisach odrębnych. Ze względu na skomplikowany sposób ustalania bezpiecznych odległości od linii 220 kV i 110 kV, budowanych na różnych słupach, według różnych katalogów, przyjmuje się, w oparciu o obliczenia dokonane dla w/w linii, że bezpiecznymi odległościami budynków mieszkalnych od skrajnych przewodów linii napowietrznych są:

- 26 m dla linii 220 kV (ok. 38 m od osi linii),
- 15,5 m dla linii 110 kV (ok. 20 m od osi linii),
- 6,5 m dla linii 15 kV .

Lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana sposobu zagospodarowania terenu w odległościach mniejszych od w/w dla linii wysokiego napięcia może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci.

Zaopatrzenie w energię elektryczną terenów przewidzianych do zainwestowania należy realizować w oparciu o sieci kablowe i napowietrzne średniego napięcia (15 kV) i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe słupowe i/lub wewnątrzowe 15/0,4 kV. Nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach silnie zainwestowanych, w szczególności w strefie Rekreacyjno-Ekologicznej zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wbudowane w inne obiekty.

W planach miejscowych należy przewidywać lokalizację sieci elektroenergetycznych oraz stref ochronnych i wynikających z nich ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Chełmża na lata 2012-2027” (Westmor Consulting, 2012 r.) proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, w szczególności:

- energii słonecznej, w tym indywidualnych kolektywów i ogniw fotowoltaicznych,
- energii wiatrowej (na terenie gminy istnieje pięć elektrownie wiatrowe, nie jest planowana budowa nowych),
- biomasy, która może być wykorzystywana w skojarzeniu z kolektorami słonecznymi,

- biogazu (gmina posiada duży potencjał w tym zakresie); budowa lokalnych biogazowni pozwoli również na długofalową aktywizację lokalnego sektora rolniczego.

Zgodnie z wytyczonymi kierunkami rozwoju energetyki odnawialnej *Studium* wyznacza tereny na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych).

6.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Na terenie gminy nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Gospodarstwa zaopatrywane będą w ciepło z indywidualnych źródeł, w których czynnikami grzewczymi będą: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii i systemów kogeneracji. Zakłada się zachowanie istniejących kotłowni zakładowych lub ogrzewających zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz ich ewentualną przebudowę dla wykorzystania w/w czynników grzewczych.

W związku z koniecznością poprawy stanu środowiska, o czym stanowi przedstawiona wyżej polityka ochrony środowiska ustala się obowiązek sukcesywnego zastępowania paliw stałych paliwami ekologicznymi (m.in. likwidacja źródeł węglowych i sukcesywne zwiększanie wykorzystania paliwa ekologicznego w budynkach użyteczności publicznej). Przewidywana gazyfikacja stwarza szansę na modernizację istniejących źródeł ciepła i wykorzystanie gazu przy projektowaniu nowych.

6.6. ZAOPATRZENIE W GAZ

Gazyfikacja na terenie gminy prowadzona będzie w przypadku, gdy zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci gazowej określone przez gestora sieci zgodnie z wymogami „*Prawo energetyczne*”. Zakłada się zasilanie sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, DN 400 lub DN 300 z projektowanych stacji redukcyjno-pomiarowych.

W celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej wprowadzane będą sukcesywne ograniczenia, a następnie zakaz stosowania paliwa stałego do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych w paleniskach indywidualnych i kotłowniach, poczynając od obszarów zwartej zabudowy wiejskiej.

W planach miejscowych należy przewidywać lokalizację sieci gazowej oraz stref ochronnych i wynikających z nich ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

6.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI

W *Studium* ustala się rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej i bezprzewodowej oraz budowę linii światłowodowych. Dopuszcza się lokalizację anten nadawczo-odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej.

W *Studium* wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z siecią wodociągową),

- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej,
- tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnych usług sportu, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnych dróg publicznych wraz z urządzeniami dla lokalnej komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów),
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na szczeblu lokalnym.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleni parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będzie zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami zagospodarowania *przestrzennego* i zostanie uszczegóławiane na etapie sporządzania planów miejscowych.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W *Studium* wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- główne elementy infrastruktury dystrybucyjnej,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie ponadlokalnym,
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Na podstawie *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2020 – Plan modernizacji 2020+* oraz wniosków instytucji, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- budowa węzła „Dźwierzno” wraz z drogami dojazdowymi do tego węzła oraz przebudową i rozbudową dróg innej kategorii i wewnętrznych, w zakresie wynikającym z budowy węzła,
- rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 91,
- rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 do parametrów technicznych i użytkowych drogi klasy głównej, wraz z budową północnej obwodnicy Chełmży oraz Żelgna-Dźwierzna, w związku ze wzrostem jej znaczenia i wielkości ruchu, wynikających z realizacji węzła tej drogi z autostradą A1,
- rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg wojewódzkich do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
- budowa przedłużenia drogi powiatowej nr 2025C od rejonu obecnego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 589 do połączenia z ul. Frelichowskiego w mieście Chełmży, jako drogi powiatowej klasy drogi zbiorczej, dla poprawy powiązań południowej części gminy z Chełmżą,

- rozbudowa i przebudowa dróg powiatowych nr 1619C (Lisewo-Chełmża) oraz nr 2016C (Łubianka-Kończewice), co najmniej do parametrów wymaganych dla dróg klasy głównej, dla poprawy warunków ruchu w głównych powiązań zewnętrznych gminy po wybudowaniu autostrady A1 wraz z węzłem „Dźwierzno”,
- rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg powiatowych do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 207 (Toruń-Grudziądz-Malbork) poprzez budowę drugiego toru, elektryfikację i przystosowanie do prędkości do 120 km/h,
- adaptacja i przebudowa linii kolejowej nr 209 (Bydgoszcz-Brodnica) dla potrzeb ruchu pasażerskiego,
- wyposażenie dróg: krajowej, wojewódzkich oraz powiatowych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będzie zgodne z określonymi w niniejszym *Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego* i zostanie uszczegóławiane na etapie sporządzania planów miejscowych.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w studium określa się obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

W gminie Chełmża nie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucałyby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój gminy oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Niemniej jednak w indywidualnych przypadkach pojedynczych inwestorów, jeśli zaistnieje taka potrzeba podyktowana rodzajem przedsięwzięcia scalenia i podział nieruchomości zawsze może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na terenie gminy Chełmża nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Na terenie gminy Chełmża nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowalby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Występujące na obszarze gminy zasoby gleb dobrej jakości (I-III klasy bonitacyjnej) stwarzają dogodny warunki dla produkcji rolnej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zapewnić racjonalne wykorzystanie gleb i ochronę gleb o najlepszej wartości bonitacyjnej. Dlatego też niezbędne jest:

- niedopuszczanie do rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i w pierwszej kolejności przeznaczanie pod zainwestowanie nierolnicze terenów rolnych, położonych w obszarze już istniejącego zainwestowania oraz terenów o najniższej wartości dla produkcji rolnej,
- określenie, w stosownych dokumentach sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych, położonych w obszarach szczególnej ochrony środowiska.

Dla ochrony i racjonalnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku *Studium* symbolem R, Rew i Z. Są to tereny zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokiej wartości, w części zmeliorowanych. Dopuszcza się jednak na nich lokalizację elementów infrastruktury technicznej oraz dróg, a dopuszczenie takie jest niezbędne, z uwagi na konieczność zapewnienia optymalnych, technicznych rozwiązań dla tej infrastruktury.

Niektóre grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, wskazano w *Studium* pod zainwestowanie. Są to grunty położone wśród terenów już zabudowanych lub w sąsiedztwie takich terenów, w pobliżu terenów przeznaczonych na zadania ponadlokalne (autostrada i dojazdy do węzłów na autostradzie, drogi publiczne krajowe, wojewódzkie i powiatowe), jako tereny aktywizacji gospodarczej, jak również jako rezerwa terenów aktywności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Przy zagospodarowaniu obszarów gminy, stanowiących obecnie grunty rolne należy wziąć pod uwagę koszty związane z wyłączeniem tych gruntów z produkcji rolnej, które w przypadku wysokich klas bonitacyjnych mogą być bardzo wysokie w stosunku do całości kosztów zamierzeń inwestycyjnych.

Dla zapewnienia ochrony istniejących lasów i zalesienia dodatkowych terenów niezbędne jest stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochronnych obszarów leśnych i w planach urządzenia lasów.

Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Chełmża obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy Chełmża dopuszcza się wyznaczenie filara ochronnego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 Z PÓŹN. ZM.)

Na terenie gminy Chełmża obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Rekultywacji wymagają obszary, na których odbywa się lub będzie wydobywane kruszywo naturalne metodą odkrywkową. Na terenie gminy Chełmża zagadnienie to dotyczy powierzchniowej eksploatacji zlokalizowanej na terenie sołectwa Kiełbasin i Dźwierzno. Działania na terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy Chełmża nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

16. OBSZARU ZDEGRADOWANE

Gmina Chełmża jest w trakcie prac nad przystąpieniem do sporządzania Gminnego Programu Rewitalizacji. W drodze prac analitycznych wstępnie wytypowano cztery obszary zdegradowane:

- centrum wsi Zalesie,
- centrum wsi Kończewice,
- centrum wsi Mirakowo,
- centrum wsi Pluskowęsy.

17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Działki zajęte pod linią kolejową nr 207 i 209 stanowią tereny zamknięte, w myśl ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zajmują łącznie powierzchnię 78,62 ha. Poniżej zamieszczono wykaz działek ewidencyjnych zaliczonych do terenów zamkniętych na terenie gminy Chełmża zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. Poz. 25).

Tabela 5 Wykaz nieruchomości zaliczonych do terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

Lp. wg decyzji Ministra	Obręb geodezyjny	Działka ewidencyjna	Powierzchnia działki [ha]
2412	Bielczyny	45	0,3100
2413	Bielczyny	46	2,6700
2414	Bielczyny	57	0,6600
2415	Bielczyny	138	1,6500
2416	Bielczyny	140	0,6200
2417	Bielczyny	142	0,9400
2418	Bielczyny	201	0,1300
2419	Bogusławki	5	2,0200
2420	Bogusławki	6	0,2300
2421	Bogusławki	10	0,1200
2422	Bogusławki	12	0,2700
2423	Głuchowo	259	0,5700
2424	Głuchowo	260/2	0,2125
2425	Głuchowo	261	6,9000
2426	Głuchowo	263	0,4400
2427	Głuchowo	265	0,4700
2428	Głuchowo	266/2	0,0988
2429	Grzywna	12	5,4200
2430	Grzywna	13	0,2400
2431	Grzywna	28	0,0900
2432	Grzywna	46	5,1300
2433	Grzywna	50	0,5500
2434	Grzywna	204	3,9300
2435	Grzywna	316	0,1300
2436	Grzywna	327	1,0200

Lp. wg decyzji Ministra	Obręb geodezyjny	Działka ewidencyjna	Powierzchnia działki [ha]
2437	Grzywna	384	0,1300
2438	Kończewice	82	1,6100
2439	Kończewice	108/6	0,0700
2440	Kończewice	110/2	0,0400
2441	Kończewice	111	5,1200
2442	Kończewice	119	0,2100
2443	Kończewice	158	0,0200
2444	Kończewice	159	4,3900
2445	Kończewice	161	0,0500
2446	Kuczwały	180	0,1400
2447	Kuczwały	23	5,2600
2448	Kuczwały	31	0,3000
2449	Mirakowo	30	4,6100
2450	Mirakowo	272	5,7400
2451	Mirakowo	301/2	2,0178
2452	Mirakowo	357	0,8900
2453	Mirakowo	374	1,1806
2454	Nawra	2	2,1900
2455	Nawra	22	3,3100
2456	Nawra	25	0,2700
2457	Parowa Fałęcka	42	0,9800
2458	Skąpe	136	2,6900
2459	Skąpe	137/7	2,5835

Źródło: Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. poz. 25).

Aktualny zasięg terenów zamkniętych wskazano na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Jednak przy opracowaniach szczegółowych np. planów miejscowych, należy weryfikować na bieżąco granice terenów zamkniętych.

Na terenie gminy Chełmża nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne, dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszary funkcjonalne to, w myśl art. 2 pkt. 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary „szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

W Studium wskazuje się strefy Aktywności Gospodarczej AG oraz Rekreacyjno-Ekologiczną (RE) jako obszary problemowe wymagające wieloaspektowego i interdyscyplinarnego rozstrzygnięcia i długofalowego działania w zakresie rozwiązań infrastrukturalnych i przestrzennych. Dotyczy to w szczególności postulowanego węzła „Dźwierzno” oraz projektowanych w jego sąsiedztwie terenów aktywności gospodarczej AG. Bezpośrednio powiązana w tymi inwestycjami jest zmiana układu dróg publicznych, w tym przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 do klasy głównej z budową obwodnicy miasta Chełmża.

19. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

19.1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Opracowywane jest dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Pełni rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie.

Obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża* zostało sporządzone w latach 2007-2009⁵ w oparciu o nieobowiązujące w dniu dzisiejszym przepisy prawa. Wstępne analizy, w tym analiza obowiązującego *Studium* oraz wniosków właścicieli nieruchomości w sprawie sporządzenia planu miejscowego⁶ wykazały konieczność dostosowania aktualnie obowiązującego *Studium* do nowych wymogów prawnych oraz nowych uwarunkowań rozwojowych. Prace nad aktualizacją *Studium* prowadzone były w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 778 ze zm.) oraz
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Opracowując aktualizację *Studium* wzięto pod uwagę złożone wnioski właścicieli nieruchomości. Wnioski te dotyczyły głównie przeznaczenia terenów rolnych na cele mieszkaniowe, rekreacyjne lub inwestycyjne. Uwzględniono również wnioski wynikające z prac studialnych, analiz oraz uzyskanych uzgodnień i opinii.

Ustalenia zawarte w *Studium* zawierają przemyślany i zaakceptowany przez lokalną społeczność oraz władze samorządowe ład i rozwój przestrzenny obszarów wiejskich, w tym rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej, nowych terenów mieszkaniowych, komunikacji oraz produkcji i usług, które pozwolą na poprawę warunków i jakości życia mieszkańców.

W przyjętych rozwiązaniach, uwzględniono:

- kształtowanie wielofunkcyjnego rozwoju gminy, zagospodarowania i użytkowania jej terenów w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju,
- ochronę indywidualnego charakteru gminy i dążenie do podniesienia jakości życia mieszkańców, walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru,
- intensyfikację uzbrojenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami i gazyfikacji,
- przestrzeganie zasad ładu przestrzennego, godzenie interesu prywatnego z publicznym, realizację zabudowy zgodnie z ustalonymi zasadami i standardami urbanistycznymi, przestrzeganie wartości estetycznych w kształtowaniu przestrzeni.

Głównym ponadlokalnym uwarunkowaniem rozwoju gminy Chełmża jest położenie w granicach Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego. Uwarunkowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania gminy zarówno gospodarczej, społecznej jak i ekologicznej. Ponadto o możliwościach rozwoju gminy zdecydowało:

⁵ przyjęte Uchwałą Nr XLVI/308/09 Rady Gminy Chełmża z dnia 18 października 2009 r.

⁶ Wg obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (2003 r.) gmina Chełmża należy do Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego

- dogodnie położenie w układzie dróg publicznych: autostrady A1, drogi krajowej nr 91 oraz wojewódzkiej nr 551 z planowaną obwodnicą miasta Chełmża,
- korzystne ukształtowanie terenu, występowanie jezior stwarzających dogodne warunki do rozwoju turystyki.

19.2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

W *Studium* wytyczono główne cele polityki przestrzennej gminy Chełmża, którymi są:

- 1) ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w północnej części Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Funkcjonalnego;
- 2) zapewnienie równoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
 - potrzeby rozwojowe,
 - wymogi ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
- 3) zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

19.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Ze względu na występowanie podobieństwa cech i intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu, obszar gminy podzielono na podstawowe strefy funkcjonalne:

- Aktywności Gospodarczej (AG),
- Rekreacyjno-Ekologiczna (RE),
- Osadniczo-Rolnicza (OR),
- Rolniczo-Osadnicza (RO),

dla których sformułowano cele rozwojowe i kierunki zmian.

Podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne stanowi ramy dla określania kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zróżnicowanie w prowadzeniu polityki przestrzennej w poszczególnych strefach związane jest przede wszystkim z:

- funkcjami jakie winny być rozwijane na terenach poszczególnych stref,
- intensywnością zabudowy w strefach,
- zakresem kształtowania układu przyrodniczego gminy.

Na załączniku graficznym do *Studium* – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oraz w części tekstowej zawierającej *Kierunki zmian i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy* wyznaczono tereny zainwestowane, w granicach których przewidziane jest utrzymanie lub przekształcenie istniejącego zagospodarowania i/lub zabudowy oraz tereny rozwojowe, z podziałem na:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki – MUT,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z zielenią parkową o wartościach kulturowych – M/ZPk,
- tereny usług kultury o znaczeniu ponadlokalnym – UK,
- tereny usług nieuciążliwych z zielenią parkową o wartościach kulturowych – U/ZPk,
- tereny zieleni urządzonej z usługami – ZP/U,
- tereny lasów z usługami – ZL/U,
- tereny aktywności gospodarczej – AG,
- tereny aktywności gospodarczej z zielenią parkową o wartościach kulturowych – AG/ZPk,
- tereny komunikacji kolejowej – KK (granice terenów zamkniętych),
- drogi publiczne (oznaczone liniowo):
 - klasy autostrady – KDA,
 - klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
 - klasy głównej – KDG,
 - klasy zbiorczej – KDZ,
 - klasy lokalnej lub dojazdowej – KDL/D.

Na w/w załączniku graficznym wyznaczono również tereny otwarte, z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- tereny ogrodów rodzinnych – ZD,
- tereny cmentarzy – ZC,
- tereny lasów – L,
- tereny zalesień – LD,
- tereny rolne o przewadze gruntów ornych – R,
- tereny rolne o przewadze trwałych użytków zielonych (łąki i pastwiska) – Z,
- tereny powierzchniowych wód stojących – WS.

W *Studium* przyjęto poniższe wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w planach miejscowych:

- minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,
- maksymalną wysokości zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

19.2.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

W celu ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu (w tym krajobrazu kulturowego) w *Studium* określono:

- system obszarów otwartych (system przyrodniczy),
- obszary i obiekty ochrony przyrody,
- zasady ochrony terenów zmeliorowanych,
- zasady ochrony powierzchni ziemi,
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- zasady ochrony akustycznej.

Gminie Chełmża nie został nadany i nie planuje się nadania statusu uzdrowiska, ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

19.2.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w *Studium* określono:

- obszary i obiekty, które ze względu na posiadane wartości kulturowe objęte zostały ochroną konserwatorską,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W *Studium* wskazano dwa obiekty kultury współczesnej, które podlegają ochronie poprzez ustalenia ochrony w planie miejscowym sanktuarium bł. Juty zlokalizowane we wsi Bielczyny nad jeziorem Głuchowskim oraz kopiec „Ziemia Polaków” w Kończewicach.

19.2.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

W *Studium* określono podstawowe cele rozwoju systemów komunikacji, do których należą:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,

- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (autostrada, drogi główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, mające znaczenie ponadlokalne,
- układu obsługującego (drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe) o znaczeniu lokalnym.

W *Studium* utrzymano postulat budowy węzła „Dźwierzno”⁷ wraz z drogami dojazdowymi do tego węzła. Uwzględniono również projekt rozbudowy i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 551 do parametrów technicznych i użytkowych drogi klasy głównej, wraz z budową północnej obwodnicy Chełmży oraz południowej obwodnicy zespołu wsi Zelgo-Dźwierzno, w związku ze wzrostem jej znaczenia i wielkości ruchu, wynikających z realizacji węzła „Dźwierzno”. Ponadto uwzględniono potrzebę rozbudowy i przebudowy:

- pozostałych dróg wojewódzkich do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
- dróg powiatowych do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej.

W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy przewidziano:

- przebudowę i rozbudowę linii kolejowej nr 207 (Toruń-Grudziądz-Malbork) poprzez budowę drugiego toru, elektryfikację i przystosowanie do prędkości do 120 km/h,
- adaptację i przebudowę linii kolejowej nr 209 (Bydgoszcz-Brodnica) dla potrzeb ruchu pasażerskiego.

19.2.5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

W *Studium* określono następujące podstawowe cele rozwoju systemów infrastruktury technicznej:

- zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej;
- stopniowy rozwój zbiorczej infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych i rozwojowych wyznaczonych w *Studium*;
- ograniczenie negatywnego wpływu urządzeń infrastruktury technicznej na środowisko przyrodnicze oraz warunki życia mieszkańców.

W zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ustalono utrzymanie, modernizację i w miarę wzrostu zapotrzebowania na terenach przeznaczonych do rozwoju zabudowy budowę nowych odcinków przewodów zbiorczych, przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznano umożliwienie korzystania z indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz systemów grzewczych. Docelowo przyjęto jednak obowiązek uzbrojenia obszarów zwartej zabudowy wiejskiej oraz nowo projektowanych osiedli mieszkaniowych w zbiorcze systemy wodno-kanalizacyjne.

19.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

W *Studium* wskazano obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego:

- o znaczeniu lokalnym:

⁷ *Studium* zakłada lokalizację węzła „Dźwierzno” wskazaną na załączniku graficznym – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Zapisy *Studium* nie przesądzają o budowie projektowanego węzła i nie ograniczają możliwości zmiany jego lokalizacji. Jednakże wytyczone kierunki dostosowują układ komunikacyjny do jego obsługi.

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z siecią wodociągową),
 - teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej,
 - tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
 - tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnych usług sportu, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
 - tereny gminnych dróg publicznych wraz z urządzeniami dla lokalnej komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych,
 - tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów),
 - pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
 - obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowionymi na szczeblu lokalnym.
- o znaczeniu ponadlokalnym:
- budowa autostrady A1, wraz z węzłem „Dźwierzno”, drogami dojazdowymi do tego węzła oraz przebudową i rozbudową dróg innej kategorii i wewnętrznych, w zakresie wynikającym z budowy autostrady,
 - rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 91,
 - rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 do parametrów technicznych i użytkowych drogi klasy głównej, wraz z budową północnej obwodnicy Chełmży oraz Żelgna-Dźwierzna,
 - rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg wojewódzkich do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
 - budowa przedłużenia drogi powiatowej nr 2025C od rejonu obecnego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 589 do połączenia z ul. Frelichowskiego w mieście Chełmży, jako drogi powiatowej klasy drogi zbiorczej, dla poprawy powiązań południowej części gminy z Chełmżą,
 - rozbudowa i przebudowa dróg powiatowych nr 1619C (Lisewo-Chełmża) oraz nr 2016C (Łubianka-Kończewice), co najmniej do parametrów wymaganych dla dróg klasy głównej, dla poprawy warunków ruchu w głównych powiązaniach zewnętrznych gminy po wybudowaniu autostrady A1 wraz z węzłem „Dźwierzno”,
 - rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg powiatowych do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
 - przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 207 (Toruń-Grudziądz-Malbork) poprzez budowę drugiego toru, elektryfikację i przystosowanie do prędkości do 120 km/h,
 - adaptacja i przebudowa linii kolejowej nr 209 (Bydgoszcz-Brodnica) dla potrzeb ruchu pasażerskiego,
 - wyposażenie dróg: krajowej, wojewódzkich oraz powiatowych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego.

19.2.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W gminie Chełmża nie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucałyby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

19.2.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

19.2.9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Chełmża obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

19.2.10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie gminy Chełmża dopuszcza się wyznaczenie filara ochronnego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

19.2.11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Na terenie gminy Chełmża nie występują pomniki zagłady.

19.2.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Chełmża nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacji wymagają obszary, na których odbywa się lub będzie wydobywane kruszywo naturalne metodą odkrywkową. Działania

19.2.13. Obszary zdegradowane

Wytypowano centra wsi Zalesie, Kończewice, Mirakowo i Pluskowęsy jako obszary zdegradowane.

19.2.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Działki zajęte pod linią kolejową nr 207 i 209 stanowią tereny zamknięte Zajmują łącznie powierzchnię 78,62 ha.

19.2.15. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

W *Studium* wskazano strefy Aktywności Gospodarczej AG oraz Rekreacyjno-Ekologiczną (RE) jako obszary problemowe wymagające wieloaspektowego i interdyscyplinarnego rozstrzygnięcia i długofalowego działania w zakresie rozwiązań infrastrukturalnych i przestrzennych.

SPIS TREŚCI

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	3
1.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE	3
1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	3
1.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	5
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	6
2.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	6
2.2. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	7
2.2.1. <i>Strefa Aktywności Gospodarczej (AG)</i>	7
2.2.2. <i>Strefa Rekreacyjno-Ekologiczna (RE)</i>	7
2.2.3. <i>Strefa Osadniczo-Rolnicza (OR)</i>	8
2.2.4. <i>Strefa Rolniczo-Osadnicza (RO)</i>	9
2.3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW – USTALENIA OGÓLNE	9
2.4. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA... ..	11
2.5. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW OTWARTYCH	16
2.6. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW KOMUNIKACJI	18
2.7. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ TERENY Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU	18
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	19
3.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	19
3.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	20
3.3. ZASADY OCHRONY TERENÓW ZMELIOROWANYCH	21
3.4. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	21
3.5. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	22
3.6. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	22
3.7. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ	23
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	23
4.1. OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	23
4.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM	24
4.2.1. <i>Obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków</i>	25
4.2.2. <i>Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne</i>	25
4.2.3. <i>Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej</i>	26
4.2.4. <i>Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej</i>	27
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO	27
5.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO.....	28
5.2. POLITYKA PARKINGOWA	29
5.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ.....	30
5.4. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW	30
5.5. RUCH PIESZY	31
5.6. RUCH ROWEROWY	31
5.7. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	32
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	32
6.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.....	32
6.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI	33
6.3. GOSPODARKA ODPADAMI	34
6.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	34
6.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	35
6.6. ZAOPATRZENIE W GAZ.....	35
6.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI.....	35
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	35

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	36
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	37
10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	37
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	38
12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH..	38
13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	38
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 Z PÓŻN. ZM.)	38
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	39
16. OBSZARU ZDEGRADOWANE.....	39
17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	39
18. OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	40
19. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	41
19.1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	41
19.2. SYNTeza USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	42
19.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	42
19.2.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	43
19.2.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	43
19.2.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	43
19.2.5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	44
19.2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.....	44
19.2.7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	45
19.2.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	45
19.2.9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	46
19.2.10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	46
19.2.11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	46
19.2.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	46
19.2.13. Obszary zdegradowane	46
19.2.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	46
19.2.15. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym	46
SPIS TREŚCI.....	47