

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

**CZĘŚĆ III – UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE
OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTezę USTALEŃ STUDIUM**

Opracowanie:

mgr inż. gospodarki przestrzennej Wioletta Jaworska

31. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, gdzie znajduje się charakterystyka stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium u.i k.z.p. uchwalonym w 1999 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymogów prawa. Biorąc pod uwagę uwarunkowania ponadlokalne i wewnętrzne oraz cele strategiczne ujęte w „Strategii rozwoju gminy Chełmża” (2005) przyjęto poniższe założenia i cele polityki przestrzennej.

Za główne cele polityki przestrzennej gminy Chełmża uznano:

- 1) ugruntowanie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego w północnej części aglomeracji Bydgosko-Toruńskiej,
- 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.

Studium ustaliło również cele zagospodarowania przestrzennego, do których należą:

- 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 Chełmińskim o charakterze całorocznym i wysokim standardzie,
- 3) stworzenie warunków dla rozwoju turystyki związanej z obsługą ruchu samochodowego.
- 4) stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- 5) uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy, poprawa wizerunku wsi,
- 6) zapewnienie rezerw terenowych dla rozwoju przedsiębiorczości, głównie przy drodze krajowej nr 1 oraz na terenach położone przy trasie planowanego dojazdu do projektowanego węzła autostradowego „Dźwierzno” z uwzględnieniem obwodnicy wsi Zelgo 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,
- 7) modernizacja układu komunikacyjnego i jego rozwój w nawiązaniu do planowanych inwestycji budowy drogi A1 i przebudowy do parametrów klasy GP drogi nr 1, z uwzględnieniem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem,

- 8) poprawa funkcjonowania i rozwój systemów infrastruktury technicznej – zwłaszcza kanalizacji,
- 9) wykształcenie przestrzenne systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa kujawsko-pomorskiego,
- 10) zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym korytarza ekologicznego rynny chełmżyńskiej,
- 11) ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
 - respektowanie historycznych układów ruralistycznych,
 - projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.

32.SYNTeza USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

32.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

Głównymi elementami kształtującymi strukturę przestrzenną i krajobraz gminy są:

- sąsiedztwo miasta Chełmża,
- rynną 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 tj. Grzywna, Kończewice (przy drodze nr 1), 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 podzielony został na następujące podstawowe strefy funkcjonalne:

- Aktywności Gospodarczej (AG)

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

- Rekreacyjno-Ekologiczna (RE)

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

- Osadniczo-Rolnicza (OR)

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 inwestowaniu na wolnych od zabudowy terenach rozwojowych wskazanych w studium. Intensyfikacja rolnictwa na glebach o wysokiej przydatności dla prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej.

- Rolniczo-Osadnicza (RO)

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 ukierunkowane na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i rozwoju rolnictwa, przy wskazaniu nierozpraszania zabudowy na nowe tereny.

Podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne stanowi ramy dla określania zasad zagospodarowania oraz sposobów realizacji polityki przestrzennej, a także rozwoju przestrzennego gminy Chełmża. Dla stref tych sformułowano założenia rozwoju oraz główne kierunki zmian i przekształceń. Uzupełnieniem i doprecyzowaniem ww. struktury

przestrzennej było wskazanie przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych, w tym standardów i wskaźników ich zagospodarowania.

32.2.PRZEZNACZENIE TERENÓW

W studium wyodrębniono następujące tereny:

1) Tereny zainwestowane i wskazane do zainwestowania:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej UM, w tym:
 - zabudowy mieszkaniowo-usługowej w perspektywie UMr,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w tym:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w perspektywie MNr,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- tereny usług publicznych UP, w tym:
 - usług publicznych z zielenią parkową o wartościach kulturowych UP/ZPk,
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej ML,
- tereny usług turystyki UT, w tym:
 - usług turystyki z zielenią parkową o wartościach kulturowych UT/ZPk,
- tereny projektowanego parku kulturowego UK,
- tereny usług nieuciążliwych z zielenią parkową o wartościach kulturowych U/ZPk,
- tereny zieleni urządzonej z usługami ZP/U,
- tereny zieleni urządzonej z usługami turystyki ZP/UT,
- tereny zieleni leśnej z usługami ZL/U,
- tereny aktywności gospodarczej AG, w tym:
 - aktywności gospodarczej z zielenią parkową o wartościach kulturowych AG/ZPk,
- tereny obsługi komunikacji i transportu drogowego KS,
- tereny powierzchniowej eksploatacji PE.

2) Tereny otwarte:

- tereny cmentarzy ZC,
- tereny ogrodów działkowych ZD,
- tereny zieleni urządzonej ZP, w tym:
 - zieleni urządzonej o wartościach kulturowych ZPk,
- tereny lasów L oraz zalesień LD,
- tereny rolne R, w tym:
 - rolne o przewadze użytków zielonych (łąki i pastwiska) Z,
 - rolne o podwyższonych walorach ekologicznych Re,
- tereny powierzchniowych wód stojących W.

32.3.WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

Obszary przeznaczone do rozwoju, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących mpzp oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy.

Studium ustaliło następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC),
- maksymalną wysokość zabudowy,

- maksymalną liczbę kondygnacji,
- minimalną powierzchnia działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odchyleń od wskaźników zapisanych w Studium.

32.4.OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

Za podstawowe kierunkami ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych uznano:

- 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.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono w studium:

- system obszarów otwartych (system przyrodniczy),
- obszary i obiekty ochrony przyrody, w tym projektowane użytki ekologiczne i pomniki przyrody wraz z zasadami zagospodarowania do czasu ich ustanowienia,
- zasady ochrony terenów zmeliorowanych,
- zasady ochrony powierzchni ziemi,
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- zasady ochrony akustycznej.

32.5.OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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.
- Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego to:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów wiejskich,
- rewaloryzacja historycznych układów przestrzennych założeń pałacowo-parkowych według szczegółowych wytycznych konserwatorskich,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

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

- obszary i obiekty, które ze względu na posiadane wartości kulturowe objęte zostały ochroną konserwatorską lub urbanistyczną, w tym wskazano:
 - obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
 - obszary chronione prawem miejscowym: obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków, zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, obszary stanowiące dobra kultury współczesnej,
 - przewidywane do utworzenia parku kulturowego nad jeziorem Grodzieńskim,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

32.6.ROZWÓJ SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

Celem generalnym polityki rozwoju transportu 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.

W podstawowym układzie drogowym przewidziano budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację następujących przedsięwzięć:

- budowa autostrady A-1 (Gdańsk – Łódź – granica państwa), stanowiącej część transeuropejskiego korytarza transportowego (TEN/TINA) nr VI, łączącego Skandynawię z Europą Południową, wraz z węzłem „Dźwierzno”¹ i drogami dojazdowymi do tego węzła,
- rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 1 (Gdańsk – Łódź – granica państwa). Droga ta będzie pełnić funkcję drogi alternatywnej dla autostrady płatnej A-1, o parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- rozbudowę i przebudowę 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 tej drogi z autostradą A-1,
- 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 ulicą 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), 1716C2 (Płużnica – Dźwierzno) i 2016C (Łubianka – Kończewice), co najmniej do parametrów wymaganych dla dróg klasy głównej, dla poprawy warunków ruchu w ważniejszych powiązaniach zewnętrznych gminy po wybudowaniu autostrady A-1 wraz z węzłem „Dźwierzno”,
- rozbudowa i przebudowa pozostałych dróg powiatowych do parametrów wymaganych dla dróg co najmniej klasy zbiorczej,
- budowa i przebudowa dróg różnych kategorii w związku z realizacją autostrady A-1, w tym dróg krzyżujących się z autostradą,
- zmiana kategorii dróg w związku z rozbudową układu drogowego, w tym budowę obwodnicy Chełmży i zespołu wsi Zelgo – Dźwierzno (wariantowo), w szczególności postuluje się wyznaczenie nowego przebiegu drogi powiatowej nr 1716C3, jako drogi klasy głównej po śladzie drogi gminnej nr 100538C, na odcinku na południe od istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 551, jako głównego dojazdu do węzła „Dźwierzno” od strony północnej.

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

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, w tym zapewnienie miejsc do parkowania, ustalono wskaźniki postojowe dla poszczególnych inwestycji,

¹ Studium zakłada lokalizację węzła „Dźwierzno” wskazaną na załączniku nr 2. Zapisy studium nie przesądzają o budowie projektowanego węzła i nie ograniczają możliwości zmiany jego lokalizacji. Jednakże wytyczone kierunki dostosowują układ komunikacyjny do jego obsługi.

² W przypadku realizacji wskazanej w studium lokalizacji węzła „Dźwierzno”.

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

- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

32.7.ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- W zakresie zaopatrzenia w wodę zasoby wód podziemnych są wystarczające dla istniejących i projektowanych potrzeb. Stwierdzono wystarczającą wydajność istniejących ujęć wody dla bieżących potrzeb. W przypadku wzrostu zapotrzebowania na wodę możliwe jest uruchomienie zapasowych stacji uzdatniania wody w Boceniu i Zelgnie na rezerwowych ujęciach lub budowa nowych.
- W zakresie gospodarki ściekami wymagana jest modernizacja i przebudowa istniejących urządzeń oczyszczania ścieków w celu poprawy ich wydajności. Poprawa obsługi mieszkańców została ujęta w „Koncepcji gospodarki ściekami sanitarnymi w gm. Chełmża” opracowanej w 2006. Studium nie wskazuje jednego wariantu jako najkorzystniejszy do realizacji i pozostawia tą kwestię do rozwiązań branżowych.
- W zakresie gospodarki odpadami studium podtrzymuje zapisy zawarte w „Planie Gospodarki Odpadami”, który zakłada dalsze funkcjonowanie istniejących składowisk do wyczerpania ich chłonności.
- W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną uznano, że istniejące GPZ-ty pozwalają na zaopatrzenie terenów rozwojowych gminy.
- W zakresie zaopatrzenia w ciepło nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia, gospodarstwa zaopatrywane będą w ciepło z indywidualnych źródeł z zachowaniem istniejących kotłowni zakładowych lub ogrzewających zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz ich ewentualną przebudowę. Ustalono obowiązek sukcesywnego zastępowania paliw stałych paliwami ekologicznymi.
- 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 400 lub DN 300 z projektowanych stacji redukcyjno – pomiarowych I^o.

32.8.INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

Na podstawie *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2007–2020* oraz wniosków instytucji, przyjęto, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- budowa autostrady A-1, wraz z węzłem „Dźwieržno”, 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 1 oraz dróg wojewódzkich i powiatowych,

- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 207 i adaptacja i przebudowa linii kolejowej nr 209,
- budowa gazociągu Dn 500 mm Toruń-Rogoźno i Dn 300 mm o przebiegu Chełmża – Chełmno – Świecie-kierunek Bydgoszcz – Koronowo – Mroczka,
- wyposażenie dróg krajowej, wojewódzkich oraz powiatowych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- adaptacja nieczynnej linii kolejowej Chełmża – Mełno na cele obsługi ruchu konno-rowerowego.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczono:

- tereny UP – usług publicznych wskazanych w Studium,
- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych, w tym dla powiązań i obsługi planowanego zagospodarowania w rejonie węzła „Dźwierzno”,
- modernizację, rozbudowę i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zarówno liniowej jak i powierzchniowej.

32.9.ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

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 wyznaczono obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku studium symbolem R, Z i Re.

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.

32.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach administracyjnych gminy Chełmża występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – tereny kolejowe. Tereny te nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych. Również Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych.

32.11. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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.

W gminie Chełmża nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dopuszcza się tworzenie i działanie wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej od 400 – 2000 m² w strefie aktywności gospodarczej na terenach AG i UM.

Za obszary przestrzeni publicznych uznano:

- 1) tereny centrów wsi wskazane na rysunku Studium ze względu szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 2) tereny ośrodka rekreacyjnego w Zalesiu wraz z jego bezpośrednim otoczeniem, ze względu na jego walory przyrodniczo-krajobrazowe.

Nie wyznacza się konkretnych obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze należały opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ III - UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ STUDIUM

31.	UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	149
32.	SYNTeza USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	151
32.1.	STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA	151
32.2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	152
32.3.	WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU	152
32.4.	OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	153
32.5.	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	153
32.6.	ROZWÓJ SYSTEMU TRANSPORTOWEGO	154
32.7.	ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	156
32.8.	INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM	156
32.9.	ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	157
32.10.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	157
32.11.	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	157
SPIS TREŚCI		159