

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

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

15. 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.

15.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE

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

- dogodnie położenie w układzie dróg: krajowej nr 1 i planowanej A-1 (zapewniających powiązania z Toruniem) oraz wojewódzkiej nr 551 (prowadzącej m.in. w kierunku Bydgoszczy),
- korzystne ukształtowanie terenu, występowanie jezior stwarzające dogodne warunki do rozwoju turystyki.

Uwarunkowania wynikające z opracowań planistycznych wyższego rzędu:

- intensyfikacja gospodarki rolnej, z uzupełnieniem rozwoju wielokierunkowego obejmującego m.in. turystyczną i gospodarkę,
- zachowanie korytarzy ekologicznych (rynni chełmżyńskiej) oraz poprawa jakości wód powierzchniowych,
- utworzenie na terenie gminy Chełmżyńskiego Parku Kulturowego oraz ustanowienie zespołu pałacowo – parkowego w Nawrze rezerwatem kulturowym o niskim stopniu złożoności struktury,
- wykorzystanie nieczynnej linii kolejowej relacji Chełmża – Mełno jako trasy rowerowej,
- planowana budowa autostrady A-1,
- planowana rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr 1,
- 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 A-1 i pozostałych dróg krajowych,
- budowa przedłużenia drogi powiatowej nr 2025C od rejonu obecnego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 589 do połączenia z ulicą 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 do 120 km/h,
- adaptacja i przebudowa linii kolejowej nr 209 (Bydgoszcz – Brodnica) dla potrzeb ruchu pasażerskiego,
- większe wykorzystanie dla wypoczynku terenów nad jeziorem Chełmżyńskim poprzez zagospodarowanie turystyczne ogólnodostępne, o charakterze całorocznym i wysokim standardzie,
- rozwój agroturystyki na bazie istniejących siedlisk rolniczych.

15.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania oraz własności gruntów:

- głównie rolnicze zagospodarowanie gminy z silnie wykształconymi ośrodkami w Grzywnie oraz Żelgnie-Dźwierźnie oraz ośrodkami wspomagającymi w Nawrze, Skąpm, Kończewicach oraz Pluskowęsach,
- dobra obsługa z zakresu usług publicznych (oświaty, zdrowia, kultu sakralnego, 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, sprzedaży produkcji),
- duże rezerwy terenowe należące do ANG (atrakcyjnie zlokalizowane), przy niewielkich zasobach terenów gminnych,
- tendencja do rozpraszania zabudowy zagrodowej.

Uwarunkowania przyrodnicze:

- położenie na wysoczyźnie morenowej rozciętej (kierunek NW-SE) rynną subglacialną (z licznymi jeziorami i ciekami wodnymi) – atrakcyjne ukształtowanie terenu,
- niska zasobność głównego poziomu czwartorzędowego, przy poborze wód nie przekraczającym 20% wielkości zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych,
- pozaklasowa jakość części wód powierzchniowych (z tendencją do ich poprawy) - na stan wód ma wpływ działalność rolnicza oraz brak strefy buforowej nabrzeży,
- bardzo niska lesistość ok. 1,6%,
- wysoki wskaźnik zatrudnienia w rolnictwie, przy wysokim udziale gospodarstw indywidualnych o strukturze rozdrobnionej,
- 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 oraz kolei,
- brak obszarów stanowiących bariery rozwojowe tj. obszarów zalewowych, zagrożonych ruchami masowymi,
- występowanie z części wschodniej i południowo-wschodniej udokumentowanych złóż kopalin naturalnych,
- mały udział obszarów prawnie chronionych, niska ranga ochrony.

Uwarunkowania kulturowe:

- zachowane układy przestrzenne wsi: Bielczyny, Dźwierzno, Grzegorz, Grzywna, Kielbasin, Kończewice, Nawra, Skąpe, Zajęczkowo, Zalesie i Żelgo,
- występowanie licznych zespołów pałacowo-parkowych oraz folwarków (31 obiektów), które mogą być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej oraz aktywności gospodarczej związanej z rolnictwem,
- występowanie obiektów o wartościach kulturowych: sakralnych, cmentarzy (w tym zamkniętych) oraz licznych obiektów techniki (stacji kolejowych, dróżnicówek),

- lokalizacja nad jeziorem Grodzieńskim pomnika upamiętniającego istniejącą na tych terenach filię obozu koncentracyjnego Stutthof dla kobiet żydowskich,
- występowanie obiektów wpisanych do rejestru WKZ przeważają obiekty o funkcjach sakralnych oraz założenia pałacowo-parkowe,
- brak opracowanej gminnej ewidencji zabytków,
- liczne stanowiska archeologiczne w tym trzy mające formę krajobrazową – grodziska w Grodnie (planowany park kulturowy) i Nawrze oraz część zachodnia grodziska „Archidiakonka”.

Uwarunkowania komunikacyjne:

- obecny system transportowy gminy dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki,
- brak obwodnic obszarów zurbanizowanych w ciągach dróg wojewódzkich, w szczególności obwodnicy Chełmży i zespołu Zelgo-Dźwierzno w ciągu drogi nr 551,
- rozbudowa i przebudowa dróg publicznych w związku z realizacją autostrady A-1,
- 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,
- brak gazyfikacji, ale istnieją możliwości podłączenia do sieci przesyłowej,
- zaopatrzenie w ciepło z rozwiązań indywidualnych,
- gospodarka odpadami, zaopatrzenie w energię elektryczną dobrze funkcjonujące.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze:

- prognozowany niewielki przyrost ludności, zwłaszcza w sołectwach: Borowina, Kończewice, Kuczwały, Pluskowęsy i Skąpe,
- w strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe dla ludności oraz dla zaopatrzenia i zbytu produkcji rolnej,
- atrakcyjne położenie i duże rezerwy terenowe mają wpływ na dodatnią migrację i wzrost zainteresowania potencjalnych inwestorów.

15.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę powyższe uwarunkowania oraz cele strategiczne ujęte w *Strategii rozwoju gminy Chełmża* (2005 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 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.

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 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 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,
- 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.

16. 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. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymogów prawa.

16.1. 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 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 podzielono na następujące podstawowe strefy funkcjonalne:

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

dla których sformułowano założenia rozwoju i kierunki zmian.

Podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne stanowi ramy dla określania zasad zagospodarowania oraz sposobów realizacji polityki przestrzennej, a także rozwoju przestrzennego gminy Chełmża.

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

Uzupełnieniem i doprecyzowaniem ww. struktury przestrzennej jest wskazanie przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach funkcjonalnych w tym standardów i wskaźników ich zagospodarowania terenów. Zasięgi wydzieleni terenów (np. UM, AG) w jednorodnym strefie funkcjonalnej (np.: rolno-osadniczej) należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi wydzieleni terenów mogą być korygowane w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium.

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

16.2.1. Strefa aktywności gospodarczej (AG)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

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 i przekształceń:

- funkcje tj. produkcyjno-usługowe, składy i magazyny planuje się rozwijać w następujących lokalizacjach:
 - w obszarach skrzyżowań lub węzłów zmodernizowanej drogi krajowej nr 1,
 - w rozwidleniu dróg powiatowych 1619C i 2023C, przy projektowanej obwodnicy miasta Chełmża na terenie sołectwa Nowa Chełmża,
 - oraz w obszarze projektowanego węzła „Dźwierzno” planowanej drogi A1,
- wskazanie terenów obsługi ruchu komunikacyjnego i podróży przy projektowanej drodze A1 i modernizowanej nr 1,
- wskazanie terenów rozwojowych wzdłuż drogi krajowej nr 1 oraz w zasięgu wsi Grzywna
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - rehabilitacja lub przekształcenie terenów byłych folwarków na funkcje usługowe lub produkcyjne,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Grzywna, Kończewice, Głuchowo, Bielczyny,
- rewaloryzacja układów przestrzennych wsi o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego,
- ochrona i modernizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych z możliwością wykorzystania na cele usługowe,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- utworzenie miejsca pamięci narodowej „Kopiec Polaków” przy drodze krajowej nr 1 w miejscowości Kończewice,
- wytyczenie nowych miejsc eksploatacji kopalin w miejscowościach: Kiełbasin i Dźwierzno (z dopuszczeniem lokalizacji na terenach AG dodatkowych, nie wskazanych w niniejszym studium terenów powierzchniowej eksploatacji po przeprowadzeniu niezbędnych badań dokumentujących obecność złoża),
- pozostawienie strefy wolnej od zabudowy w pasie 50 m od brzegów jezior z zainwestowaniem w formie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych z nakazem wprowadzania wielopiętrowej roślinności nadbrzeżnej, z zastopowaniem gatunków rodzimych,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących system przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

16.2.2. Strefa rekreacyjno-ekologiczna (RE)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

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 i przekształceń:

- rozwój zabudowy rekreacyjnej, 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,
- utworzenie parku kulturowego nad jeziorem Grodno, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- pozostawienie strefy wolnej od zabudowy w pasie 50 m od brzegów jezior z zainwestowaniem w formie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych z nakazem wprowadzania wielopiętrowej roślinności nadbrzeżnej, z zastopowaniem gatunków rodzimych,
- 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, Strużał, Mirakowo,
 - stopniowa wymiana i przekształcanie zabudowy zagrodowej dla stworzenia bazy wypoczynku agroturystycznego, z możliwością utworzenia dużych gospodarstw agroturystycznych świadczących całoroczne usługi tj. stadnina koni,
 - rehabilitacja lub przekształcenie terenów byłych folwarków na funkcje usługowe z preferencją dla funkcji turystycznych,
- rewaloryzacja układów przestrzennych wsi o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego,
- ochrona i modernizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych z możliwością wykorzystania na cele usługowe w szczególności związane z turystyką,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku, plaż,
- bezwzględne zachowanie terenów leśnych z możliwością dolesień,
- prowadzenie gospodarki rolnej ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony wód z preferencją dla ekologicznych metod gospodarki rolnej,
- zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących system przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

16.2.3. Strefa osadniczo-rolnicza (OR)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

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.

Główne kierunki zmian i przekształceń:

- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - możliwość uzupełnień innymi funkcjami (usługowymi i drobną wytwórczością) niekolidującymi z istniejącym zagospodarowaniem,
 - rehabilitacja lub przekształcenie terenów byłych folwarków na funkcje usługowe lub produkcyjne z preferencją dla sektora rolniczego,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Nawra, Browina, Skąpe,
- intensyfikacja zabudowy pozwalająca na pełne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury,
- 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, winieni być poprzedzony uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną,
- rewitalizacja układów przestrzennych wsi o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego,
- ochrona i modernizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych z możliwością wykorzystania na cele mieszkaniowe i usługowe,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących system przyrodniczy,
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przydrożnej i śródpolnej.

16.2.4. Strefa rolniczo-osadnicza (RO)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

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.

Główne kierunki zmian i przekształceń:

- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełnianie zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - możliwość uzupełnień innymi funkcjami (usługowymi i drobną wytwórczością) niekolidującymi z istniejącym zagospodarowaniem,
 - rehabilitacja lub przekształcenie terenów byłych folwarków na funkcje usługowe lub produkcyjne z preferencją dla sektora rolniczego,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Zajączkowo, Grzegorz, Dziemiony, Świętosław,

- intensyfikacja zabudowy pozwalająca na pełne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy zagrodowej lokalizowanej na terenach rolnych, z zaleceniem jej koncentracji wzdłuż dróg publicznych uzbrojonych w wodociągi,
- rewaloryzacja układów przestrzennych wsi o wartościach zabytkowych i kulturowych, stosownie do wymogów wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego,
- ochrona i modernizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych z możliwością wykorzystania na cele mieszkaniowe, usługowe lub produkcyjne,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- ochrona terenów rolnych chronionych 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.

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

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

Zasięgi wydzieleń (terenów) należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w nich uszczegółowić.

Założono, że w sytuacji znacznego wypełnienia obszarów przeznaczonych do rozwoju struktur mieszkaniowo-usługowych, mieszkaniowych możliwe będzie uruchomienie rezerw rozwojowych, które wyznaczono w rejonach planowanego dynamicznego rozwoju przestrzennego. Rezerwy te w niniejszym studium określone są mianem terenów perspektywicznego rozwoju (oznaczone UMr, MNr).

Studium ustala 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.

Maksymalna wysokość zabudowy dotyczy głównej bryły budynków, dopuszcza się przekroczenie wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi i/lub kulturowymi).

Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi lub powiększenie nieruchomości sąsiedniej.

Maksymalna liczba kondygnacji dotyczy pełnych kondygnacji naziemnych. Dopuszcza się budowę poddasza użytkowego na wszystkich terenach wskazanych do zabudowy, chyba że w tabelach zawierających wskaźniki zapisano inaczej.

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.

Ponadto, adaptuje się istniejące:

- tereny usługowo-produkcyjne i produkcyjno-magazynowe znajdujące się w terenach mieszkaniowych,
- zabudowę siedliskową zlokalizowaną na terenach rolniczych,
- tereny o powierzchni poniżej 0,5 ha wskazane w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy pomimo ich niewskazania jako tereny przewidziane do zainwestowania i rozwoju w studium.

16.4. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA

16.4.1. Strefa funkcjonalna Aktywności Gospodarczej – AG

Dla terenów aktywności gospodarczej 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 działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko (z warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej).

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu i pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami istniejących, bądź projektowanych obiektów,
- 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,
- elektrowni wiatrowych.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz i składów itp. w szczególności związanych z rolnictwem, w tym działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji 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 tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

Dla terenów mieszkaniowo-usługowych UM i UMr ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług oraz drobnej wytwórczości i produkcji, nie wymagającej sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa, obsługi podróżnych, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- realizację 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 aktywności gospodarczej i usług wymagających sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej M ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy zagrodowej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenu usług publicznych z zielenią parkową o wartościach kulturowych **UP/ZPk** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- Placówki Opiekuńczo Wychowawczej w Głuchowie – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parków.

Dopuszcza się zmianę funkcji z usług publicznych na nieuciążliwe usługi komercyjne wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w przypadku zmiany lokalizacji Placówki Opiekuńczo Wychowawczej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów usług publicznych **UP** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług celu publicznych 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 aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
- funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 15% powierzchni całkowitej zabudowy terenu.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usług nieuciążliwych 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:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

Dla terenów obsługi komunikacji i transportu drogowego **KS** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z zakresu: obsługi ruchu komunikacyjnego, podróży, handlu, gastronomii, hotelarstwa – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową.

Dla terenów powierzchniowej eksploatacji **PE** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- utrzymanie lub rozwój funkcji powierzchniowej eksploatacji kopalin,
- przystąpienie do rekultywacji terenu wyrobisk, po zakończeniu jego eksploatacji, z leśnym (LD), rolnym (R) lub rekreacyjnym (ML, UT, ZP, ZP/UT) kierunkiem rekultywacji.

Dla terenów zieleni urządzonej z usługami turystyki **ZP/UT** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług turystyki z zakazem zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. boiska, ogólnodostępne plaże, urządzenia do uprawiania sportów wodnych.

Dopuszcza się zalesienie terenu.

16.4.2. Strefa funkcjonalna Rekreacyjno – Ekologiczna – RE

Dla terenów usług turystyki **UT** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usług turystyki tj. hotelarskie, gastronomii wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. boiska, ogólnodostępne plaże, przystanie wodne.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej – z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 10% powierzchni całkowitej zabudowy terenu,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej **ML** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowa rekreacji indywidualnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. ogólnodostępne boiska, place zabaw i gier, plaże, przystanie wodne.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej - z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 30% powierzchni całkowitej zabudowy terenu,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zabudowy letniskowej z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu,

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi tj. z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej **M** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy zagrodowej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi tj. z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów mieszkaniowo-usługowych **UM** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług oraz drobnej wytwórczości nie wymagającej sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z zakresu: turystyki, sportu, handlu itp. – o charakterze głównie lokalnym,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zieleni urządzonej z usługami turystyki **ZP/UT** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług turystyki z zakazem zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. boiska, ogólnodostępne plaże, urządzenia do uprawiania sportów wodnych.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- tereny zieleni urządzonej, z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej,
- usług turystyki, sportu i wypoczynku wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów usług turystyki z zielenią parkową o wartościach kulturowych **UT/ZPk** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usług turystyki tj. hotelarskie, gastronomii 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 rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parków.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu oraz możliwość wydzielenia do 10 działek budowlanych na terenie położonym poza strefą ochrony konserwatorskiej założenia pałacowo-parkowego.

Dla terenów zieleni leśnej z usługami ZL/U ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług turystyki i kultury na terenie leśnym wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji z zachowaniem min. 50% powierzchni biologicznie czynnej o charakterze zieleni leśnej, z adaptacją istniejącego drzewostanu,
- istniejąca siedziba Polskiego Związku Łowieckiego na terenie leśnym wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

Dla terenu projektowego parku kulturowego UK ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- park kulturowy w Grodnie – usług kultury z urządzeniami i obiektami do organizacji festynów, imprez masowych, na terenie dawnego grodziska z zachowaniem wymogów konserwatorskich, pełniące głównie funkcje edukacyjne, poznawcze i kulturowe (na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

Dla terenów obsługi komunikacji i transportu drogowego KS ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z zakresu: obsługi ruchu komunikacyjnego, podróży, handlu, gastronomii, hotelarstwa – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

16.4.3. Strefa funkcjonalna Osadniczo - Rolnicza – OR

Dla terenów mieszkaniowo-usługowych UM ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług oraz drobnej wytwórczości, nie wymagającej sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z zakresu: handlu, turystyki, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze głównie lokalnym,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MNr ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej M ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy zagrodowej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usług nieuciążliwych 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:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz i składów itp. w szczególności związanych z rolnictwem, w tym działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parków.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

Dla terenów usług publicznych UP ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług celu publicznych z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.,
- Domu Opieki Społecznej w sołectwie Browinia.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 15% powierzchni całkowitej zabudowy terenu.

Dla terenów usług publicznych z zielenią parkową o wartościach kulturowych UP/ZPk ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, opieki społecznej, zdrowia, kultury, nauki, sportu i rekreacji itd. 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 rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parków.

Dopuszcza się zmianę funkcji z usług publicznych na nieuciążliwe usługi komercyjne wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- tereny zieleni urządzonej, z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej,
- usług sportu, wypoczynku, kultury wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

16.4.4. Strefa funkcjonalna Rolniczo - Osadnicza – RO

Dla terenów mieszkaniowo-usługowych UM i UMr ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług z zakresu: handlu, sportu, transportu, łączności itp. oraz drobnej wytwórczości nie wymagającej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko – o charakterze głównie lokalnym,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej **M** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,
- zabudowy zagrodowej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dla terenów usług publicznych **UP** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług celu publicznych z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem aby udział tej zabudowy kształtował się na poziomie do 15% powierzchni całkowitej zabudowy terenu.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usług nieuciążliwych 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:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz i składów itp. w szczególności związanych z rolnictwem, w tym działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

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

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz i składów itp. w szczególności związanych z rolnictwem, w tym działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,

- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parków.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej tzw. mieszkań służbowych lub mieszkań dla właściciela obiektu.

Dla terenów obsługi komunikacji i transportu drogowego KS ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z zakresu: obsługi ruchu komunikacyjnego, podróży, handlu, gastronomii, hotelarstwa – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

16.5. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA

16.5.1. Wskaźniki dla strefy Aktywności Gospodarczej – AG

Tabela 1 Wskaźniki dla strefy AG

Teren	Funkcje	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalna liczba kondygnacji naziemnych	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
AG	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	20% (wprowadze nie zieleni izolacyjnej)	2	15	1500m2 w dostosowani u do inwestycji
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa	35%	2	10	800m2
	Dopuszczalne – inne				
AG/ZPK*	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	30%	2	12	--
	Priorytetowa – zielen parkowa o wartościach kulturowych		--	--	--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa	35%	2	10	--
	Dopuszczalne – inne				
UM i UMr	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa	30%	2	10	800m2
	Priorytetowa – zabudowa usługowa			12	
	Dopuszczalna – usługi handlu			12	1000 m2
	Dopuszczalna – inne	35%		10	
M MN	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10	800m2
	Dopuszczalna – inne	35%	2	10	1000 m2
	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10	800m2

	Priorytetowa – zabudowa zagrodowa	30%	2	12	1200 m2
	Dopuszczalna – inne	35%	2	10	1000 m2
UP/ZPK*	Priorytetowa – Placówka Opiekuńczo Wychowawcza	60%	3	12	--
	Priorytetowa – zielen parkowa o wartościach kulturowych		--	--	
	Dopuszczalna – inne		2	10	
UP	Priorytetowa – zabudowa usług celu publicznego	35%	3	12	--
	Dopuszczalna – inne		2	10	--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa	40%	2	10	800 m2
U/ZPK*	Priorytetowa – zabudowa usług nieuciążliwych	70%	2	12	---
	Priorytetowa – zielen parkowa o wartościach kulturowych		--	--	
	Dopuszczalne – inne		2	10	
KS	Priorytetowa – zabudowa usługowa	20%	2	12	1000 m2
	Dopuszczalna – inne		2	10	
PE	Priorytetowa – powierzchniowa eksploatacja	--	1	5	--
ZP/UT	Priorytetowa –usługi turystyki, sportu i wypoczynku	70%	1	5	--
	Priorytetowa – tereny sportu i rekreacji				

* wskaźniki winny być indywidualnie kształtowane w dostosowaniu do zabudowy o wartościach kulturowych. Podane w tabeli wartości należy traktować w przybliżeniu.

16.5.2. Wskaźniki dla strefy Rekreacyjno-Ekologicznej – RE

Tabela 2 Wskaźniki dla strefy RE

Teren	Funkcje	Minimalna powierzchnia biologicznie	Maksymalny liczba kondygnacji	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki
UT	Priorytetowa – zabudowa usług turystyki	60%	3	12	--
	Priorytetowa – tereny sportu i rekreacji		2	10	--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa lub rekreacji indywidualnej	50%	2	9	800m2
	Dopuszczalna – inne				
ML	Priorytetowa – zabudowa rekreacji indywidualnej	70%	2	9	1500 m2
	Priorytetowa – tereny sportu i rekreacji				--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa	50%	2	9	1200 m2
	Dopuszczalna – inne				

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHELMŻA CZĘŚĆ II - KIERUNKI**

MN	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	50%	2	10	1200 m2
	Dopuszczalna – zabudowa letniskowa	70%	2	9	1200 m2
	Dopuszczalna – inne				
M	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	50%	2	10	1200 m2
	Priorytetowa – zabudowa zagrodowa	40%			
	Dopuszczalna – inne	50%			
ZP/UT	Priorytetowa – tereny sportu i rekreacji	90%	1	5	--
	Priorytetowa – usługi turystyki				
ZP/U	Priorytetowa – tereny zieleni urządzonej	60%	--	--	--
	Priorytetowa – zabudowa usług turystyki, sportu i wypoczynku		2	9	--
	Dopuszczalna – inne		2	9	1200 m2
UT/ZPK*	Priorytetowa – zabudowa usług turystyki	70%	2	12	--
	Priorytetowa – zieleń parkowa o wartościach kulturowych		--	--	--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa		2	9	1200 m2
ZL/U	Priorytetowa – usług turystyki i kultury na terenie leśnym	50%	2	9	--
	Priorytetowa – siedziba Polskiego Związku Łowieckiego na terenie leśnym		2	9	--
UK	Priorytetowa – park kultury	70%	2	--	--
KS	Priorytetowa – zabudowa usługowa	20%	2	10	---
	Dopuszczalna – inne				

* wskaźniki winny być indywidualnie kształtowane w dostosowaniu do zabudowy o wartościach kulturowych. Podane w tabeli wartości należy traktować w przybliżeniu.

16.5.3. Wskaźniki dla strefy Osadniczo-Rolniczej – OR

Tabela 3 Wskaźniki dla strefy OR

Teren	Funkcje	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny liczba kondygnacji naziemnych	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
UM	Priorytetowa - zabudowa mieszkaniowa	30%	2	10	800 m2
	Priorytetowa – zabudowa usługowa				
	Dopuszczalna – inne	35%			
MN i MNr	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10	800 m2
	Dopuszczalna – inne	30%	2	9	1000 m2
M	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10	800 m2

	Priorytetowa – zabudowa zagrodowa	30%		12	1200 m2
	Dopuszczalna – inne	35%		10	1000 m2
U/ZPk*	Priorytetowa – zabudowa usług nieuciążliwych	70%	2	12	---
	Priorytetowa – zieleń parkowa o wartościach kulturowych		--	--	
	Dopuszczalne – inne		2	10	
AG/ZPk*	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	20%	2	12	--
	Priorytetowa – zieleń parkowa o wartościach kulturowych		--	--	
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa	35%	2	10	
	Dopuszczalne – inne				
UP	Priorytetowa – zabudowa usług celu publicznego	35%	3	12	--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa		2	10	800 m2
UP/ZPk*	Priorytetowa – zabudowa usług celu publicznego	70%	3	12	--
	Priorytetowa – zieleń parkowa o wartościach kulturowych		--	--	
ZP/U	Priorytetowa – tereny zieleni urządzonej	60%	---	---	---
	Priorytetowa – zabudowa usług turystyki, sportu i wypoczynku		2	9	

* wskaźniki winny być indywidualnie kształtowane w dostosowaniu do zabudowy o wartościach kulturowych. Podane w tabeli wartości należy traktować w przybliżeniu.

16.5.4. Wskaźniki dla strefy Rolniczo-Osadniczej – RO

Tabela 4 Wskaźniki dla strefy RO

Teren	Funkcje	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalna liczba kondygnacji naziemnych	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
UM i UMr	Priorytetowa - zabudowa mieszkaniowa	30%	2	10	800 m2
	Priorytetowa – zabudowa usługowa				1000 m2
	Dopuszczalna – inne	35%			
MN	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10	1000 m2
	Dopuszczalna – inne	30%		9	
M	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10	800m2
	Priorytetowa – zabudowa zagrodowa	30%		12	1200 m2
	Dopuszczalna – inne	35%		10	1000 m2
UP	Priorytetowa – zabudowa usług celu publicznego	35%	3	12	--
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa		2	10	800 m2

U/ZPK*	Priorytetowa – zabudowa usług nieuciążliwych	70%	2	12	--
	Priorytetowa – zieleń parkowa o wartościach kulturowych		--	--	
	Dopuszczalne – inne		2	9	
AG	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	20% (wprowadzenie zieleni izolacyjnej)	2	12	--
AG/ZPK*	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	20%	2	12	--
	Priorytetowa – zieleń parkowa o wartościach kulturowych			10	
	Dopuszczalna – zabudowa mieszkaniowa	35%		10	
KS	Priorytetowa – zabudowa usługowa	20%	2	12	--
	Dopuszczalna – inne			10	

* wskaźniki winny być indywidualnie kształtowane w dostosowaniu do zabudowy o wartościach kulturowych. Podane w tabeli wartości należy traktować w przybliżeniu.

16.6. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW OTWARTYCH

Dla terenów cmentarzy ZC (tereny cmentarzy o powierzchni powyżej 0,5 ha zostały wskazane terenem) ustala się:

- ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy,
- zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy,
- utrzymanie stref sanitarnych cmentarzy.

dopuszcza się:

- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy w tym o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.

Dla terenów ogrodów rodzinnych ZD ustala się:

- utrzymanie funkcji rekreacji na terenach ogrodów rodzinnych,

dopuszcza się:

- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, związanej m.in. z funkcją usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, groty) 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 wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz takich, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- zmianę przeznaczenia ogrodów działkowych na zieleń urządzoną o charakterze publicznym.

Dla terenów zieleni urządzonej **ZP** ustala się:

- zagospodarowanie nadbrzeży jezior w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej z wykorzystaniem istniejącej zieleni drzewiastej i krzewiastej przy zastosowaniu gatunków rodzimych odpowiednich dla siedliska,
- prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych.

dopuszcza się:

- urządzenie kąpielisk i ogólnodostępnych plaż, pomostów.

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

- ochronę i utrzymanie funkcji,
- gospodarowanie zgodnie z palami urządzeniowymi lasów.

dopuszcza się:

- zagospodarowanie rekreacyjne tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, miejsca wypoczynku.

Dla terenów rolnych o przewadze użytków zielonych (łąki i pastwisk) **Z** ustala się:

- zachowanie rolniczej funkcji terenów,
- adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej.

dopuszcza się:

- budowę i rozbudowę zbiorników małej retencji,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach,
- lokalizację elektrowni wiatrowych.

Dla terenów rolnych **R** ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej.

dopuszcza się:

- wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- w uzasadnionych przypadkach (tj. uzasadnionych dogodną lokalizacją, wyposażeniem w infrastrukturę techniczną) adaptację istniejących budynków gospodarczych i inwentarskich do innych celów związanych z pozarolniczą działalnością gospodarczą,
- lokalizację elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem strefy Rekreacyjno-Ekologicznej RE,
- budowę i rozbudowę zbiorników małej retencji,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach.

Dla terenów rolnych o podwyższonych walorach ekologicznych **Re** ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- prowadzenie gospodarki rolnej z zachowaniem uwarunkowań przyrodniczych, uwzględniając ograniczenia wynikające z położenia w obszarze chronionego krajobrazu,
- zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- preferencję dla prowadzenia ekologicznych metod gospodarki rolnej,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach.

Dla terenów powierzchniowych wód stojących **W** ustala się:

- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód. Zaleca się w szczególności budowę: przystani wodnych, pomostów, organizację kąpieliska na jeziorze Chełmżyńskim i Głuchowskim.

16.7. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW OTWARTYCH

Tabela 5 Wskaźniki dla terenów otwartych

Teren	Funkcje	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalna liczba kondygnacji naziemnych	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia działki budowlanej
ZC	Tereny czynnych cmentarzy	60%	--	--	--
ZD	Tereny ogrodów działkowych	70%	1	5	--
ZP	Tereny zieleni urządzonej	70%	--	--	--
ZPk	Tereny zieleni parkowej o wartościach kulturowych	70%	--	--	--
Z	Tereny rolne o przewadze użytków zielonych	30%	2	10	zgodnie z przepisami odrębnymi
R	Tereny rolne	30%	2	10	zgodnie z przepisami odrębnymi

16.8. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

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

- istniejące i projektowane użytki ekologiczne,
- tereny lasów L (za wyjątek obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi),
- tereny rolne o podwyższonych walorach ekologicznych Re,
- zbocza rynny chełmżyńskiej.

17. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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.

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.

17.1.SYSTEM PRZYRODNICZY

System przyrodniczy jest zidentyfikowaną i wyodrębnioną częścią gminy, pełniącą nadrzędne funkcje przyrodnicze oraz podporządkowane jej funkcje pozaprzyrodnicze, 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, Re, Z, L, LD, W) oraz teren kompleksu

torfowiskowego otaczający jezioro Wieczno. Objęty ochroną prawną Obszar Chronionego Krajobrazu „Zgniłka - Wieczno – Wronie”,

- b) obszary wspomagające to pomniejsze ciekі 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 (tereny R, Z, ZP, ZPk, ZD, ZC, ZP/U, ZL/U).

Uzupełnieniem systemu przyrodniczego są obszary zabudowy mieszkaniowej i inne tereny zainwestowane lub projektowane do zainwestowania o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej i większej ekstensywności (tj. tereny ML, UT, UT/ZPk, U/ZPk, UT/ZP).

Na obszary korytarzy wymiany powietrza składają się tereny wymienione w punktach „a” i „b” oraz tereny kolejowe i drogi położone zgodnie z głównym kierunków 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 hydrosanitarnie oraz wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy (za wyjątkiem kolejowych i ulicznych korytarzy wymiany powietrza):

1) wprowadza się zakaz:

- dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna jak i ochronie przeciwpowodziowej,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców.

2) dopuszcza się:

- wprowadzenie zagospodarowania na terenie strefy Rekreacyjno-ekologicznej jak w niniejszym studium przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej i półnaturalnej z warunkiem zachowania 50 m pasa od linii brzegowej jezior wolnego od zabudowy,
- budowę zbiorników małej retencji służących poprawie stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo.

Zaleca się wprowadzanie zieleni urządzonej w postaci pasów o szerokości minimalnej 3 m, realizowanych w zależności od warunków: wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż cieków naturalnych i kanałów oraz wokół zbiorników wodnych i innych wód stojących, wzdłuż eksponowanych form rzeźby terenu (skarp, dolinek, obniżeń, rowów itp.).

17.2.OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- istniejące:
 - pomniki przyrody,
 - obszar chronionego krajobrazu „Obszar kompleksu torfowiskowo – jeziorno – leśnego Zgniłka - Wieczno - Wronie”,
 - użytki ekologiczne;
- projektowane:
 - użytek ekologiczny,
 - pomniki przyrody.

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

17.2.1. Projektowane formy ochrony przyrody – użytki ekologiczne

Ustanowienie użytku ekologicznego, wymaga zastosowania procedury określonej przepisami odrębnymi. Decyzja o ustanowieniu użytku ekologicznego przyczyni się do zachowania odrębności tego terenu, określi ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące sposobu jego zagospodarowania i użytkowania.

Możliwe i celowe jest tworzenie użytków ekologicznych na wniosek właścicieli terenów wartościowych ze względu na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej (są to: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne, oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania).

Na terenie gminy Chełmża proponuje się do objęcia ochroną obszary bagienne, podmokłe, lokalne mokradła, które spełniają warunki dla uznania ich za użytki ekologiczne ze względu na znaczenie dla retencji wód oraz jako miejsca bytowania i rozrodu drobnej fauny:

- uzupełnienie istniejącego użytku ekologicznego w Zelgnie,
- obniżenie bagienne we wsi Szerokopas, Grzywna,
- teren podmokły w rejonie wsi: Bocień, Sławkowo,
- obniżenie terenu z oczek wodnymi we wsi Parowa Fałęcka.

W stosunku do projektowanego użytku ekologicznego wprowadza się następujące zakazy:

- niszczenia, przekształcania obszaru,
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników, oraz obszarów wodno-błotnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej lub leśnej,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi.

17.2.1. Projektowane formy ochrony przyrody – 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 uznanie za pomnik przyrody następujących alej drzew lipowych we wsi Nawra, Bocień i Witkowo.

W stosunku do projektowanych pomników przyrody ożywionej i w odległości minimum 5 m od maksymalnego zasięgu korzeni i korony drzew zabrania się:

- wznoszenia obiektów budowlanych,
- wycinania, niszczenia lub uszkodzania drzewa,
- zanieczyszczania terenu,
- przekształcania ukształtowania terenu, w szczególności tworzenia nasypów i wykopów,
- umieszczania tablic, napisów i znaków innych niż oznaczenie pomnika przyrody.

17.3.ZASADY OCHRONY TERENÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie miejscowości tj.: Nawra, Grzegorz, Drzonówko, Browina, Grzywna, Nowa Chełmża, Bielczyny, Skąpe, Liznowo, Świętosław, Kielbasin, Dźwierzno, Kuczwały, Sławkowo, Zelgno, Pluskowęsy, Kończewice występują urządzenia melioracji 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 Kielbasin, Zajączkowo), kanał Miałkusz (przebiega przez Głuchowo) oraz rurociąg o przekroju 80 cm (przebiega przez sołectwa Nowa Chełmża, Skąpe) są urządzeniami melioracji podstawowej, istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeb rolnictwa. Dla prawidłowego ich funkcjonowania wskazane jest zachowanie swobodnego dojazdu do koryta cieków celem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych.

17.4.ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Tereny eksponowane w krajobrazie gminy stanowiące naturalne ukształtowanie obniżenia rynny chełmżyńskiej wraz z systemem jezior rynnowych:

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

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

Znaczne przekształcenia powierzchni ziemi występują na terenach eksploatacji złóż piasków w istniejących i projektowanych kopalniach (tereny oznaczone symbolem PE) prowadzonych metodą odkrywkową. Po zaprzestaniu wydobywania tereny powierzchniowej eksploatacji należy zrehabilitować zgodnie z kierunkiem określonym w koncesji (zaleca się rekultywację leśną).

17.5.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.

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

17.6.ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków,
- ochrona zbiorowiska roślinności wodnej i przywodnej,
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od brzegów jezior i zbiorników wodnych i grodzienia terenów w odległości mniejszej niż 3 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych.

Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- 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 sanitarnej, modernizacja oczyszczalni ścieków i budowa nowych – zgodnie z założeniami opracowanej koncepcji rozwoju kanalizacji.

17.7.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 dróg i stosowanie takich rozwiązań technicznych jak np.: ekrany akustyczne,
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

18. 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 lub urbanistyczną,
- zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszarów i obiektów, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu.

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:

- obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- obszary chronione prawem miejscowym:
 - obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej,
 - obiekty i obszary zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków,
 - zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
 - obszary stanowiące dobra kultury współczesnej,
- przewiduje się utworzenie parku kulturowego nad jeziorem Grodzieńskim.

18.1. GENERALNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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.

18.2. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (wymienionych w części I – Uwarunkowania, Rozdział nr 12.2, tabela nr 31) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich:

- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie przepisów odrębnych, z organem ds. ochrony zabytków, który na wystąpienie właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia organu ds. ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków.

Ochrona wartości kulturowych obiektów w tym obiektów: sakralnych, pałacowych, karczmę polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej,
- ochrona perspektywy widokowej i gabarytów dla indywidualnych obiektów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej,
- zachowanie w formie trwałej ruiny kościoła z Zajączkowi,
- uszczegółowienie w mpzp warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

Ochrona wartości kulturowych założeń pałacowo-parkowych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- zachowanie rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej, stylistycznej i kolorystycznej obiektów architektonicznych znajdujących się na terenie założeń,
- uszczegółowienie w mpzp warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów architektonicznych z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej,
- zachowanie zabytkowego układu parków oraz zachowanych kompozycji układów zieleni, ucytelnienie wnętrza parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi,
- uzupełnienia kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna – w oparciu o wyniki analiz konserwatorskich, zgodnie z zachowaniem swoistych cech zespołu.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych mpzp,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,; zachowanie w przestrzeni wyodrębnionej formy stanowisk archeologicznych naziemnych z własną formą krajobrazową.

18.3. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I EWIDENCJĄ ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM

W obszarach objętych ochroną konserwatorską, krajobrazu kulturowego i ewidencją zabytków obowiązują przy zagospodarowaniu terenów ogólne zasady ochrony wartości kulturowych i historycznych określone poniżej. Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ich uszczegółowienie zarówno w zakresie przebiegu granic jak i zakazów, nakazów i dopuszczeń.

18.3.1. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej

R – strefa ochrony zachowanych parametrów układu ruralistycznego

Obejmuje wsie z czytelnym układem przestrzennym: Bielczyny, Dziemiany, Dźwierzno, Grzegorz, Grzywna, Kielbasin, Kończewice, Nawra, Skąpe, Sławkowo, Zajęczkowo, Zalesie, Zelgo.

Ustala się ochronę wartości kulturowych poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności następujących zasad:

- ochronę w mpzp,
- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie dostosowania zasadniczych proporcji wysokościowych obiektów, linii zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

B – strefa ochrony zespołów pałacowo-parkowych

Obejmuje poniższe obszary:

Tabela 6 Wykaz zespołów pałacowo-parkowych objętych strefą B

Lp.	Nazwa wsi	Opis wartości kulturowych	Strefa konserwatorska
1.	Mirakowo wieś Morczyny	Zespół dworsko-pałacowy	B1
2.	Bocień	Zespół pałacowo-parkowy	B1
3.	Brachówkowo	Zespół pałacowo-parkowy	B1
4.	Browina	Park krajobrazowy	B1
5.	Dźwierzno	Zespół pałacowo-parkowy	B2
6.	Dźwierzno wieś Januszewo	Folwark	B2
7.	Dźwierzno wieś Karolewo	Folwark	B2
8.	Dźwierzno wieś Kielbasinek	Folwark	B2
9.	Głuchowo	Zespół pałacowo-parkowy	B1
10.	Grzegorz	Zespół dworsko-parkowy	B1
11.	Grzywna-Domena	Zespół dworsko-pałacowy	B2
12.	Grzywna	Folwark	B2
13.	Grzywna	Zespół pałacowo-parkowy	B2
14.	Kielbasin	Zespół dworsko-parkowy	B1
15.	Kończewice	Zespół pałacowo-parkowy	B1
16.	Kuczwały	Zespół dworsko-parkowy	B1
17.	Mirakowo	Zespół dworsko-parkowy	B2
18.	Mirakowo wieś Grodno	Folwark	B2
19.	Nawra	Zespół pałacowo-parkowy	B1
20.	Nowa Chełmża	Zespół dworsko-pałacowy	B1

21.	Nowa Chełmża (zwana także Kuchnia)	Zespół dworsko-pałacowy	B2
22.	Parowa Fałęcka	Zespół dworsko-pałacowy	B2
23.	Pluskowęsy	Zespół pałacowo-parkowy	B1
24.	Skąpe wieś Chrapcie	Folwark	B2
25.	Sławkowo	Zespół pałacowo-parkowy	B1
26.	Szorokopas	Zespół dworsko-parkowy	B2
27.	Światosław	Zespół dworsko-pałacowy	B1
28.	Witkowo	Zespół pałacowo-parkowy	B2
29.	Zajączkowo	Zespół dworsko-pałacowy	B2
30.	Zalesie	Folwark	B1
31.	Zelgno	Zespół dworsko-pałacowy	B2

Ochrona wartości kulturowych zespołów pałacowo-parkowych, dworsko-parkowych i folwarcznych oraz parków podworskich polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- B1 – strefa ochrony istotnych parametrów:
 - ochrona w mpzp,
 - zachowanie i rewaloryzacja rozplanowania założeń, historycznych osi kompozycji, powiązań widokowych i układów roślinnych,
 - uzupełnienia kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna – w oparciu o wyniki analiz konserwatorskich, zgodnie z zachowaniem swoistych cech zespołu,
 - zachowanie starodrzewu,
 - dla zespołów wpisanych do rejestru WKZ obowiązują dodatkowo zasady zawarte w rozdziale 18.2.
- B2 – strefa ochrony zachowanych parametrów:
 - ochrona w mpzp,
 - ochrona zachowanych elementów rozplanowania, historycznych osi kompozycji, powiązań widokowych i układów roślinnych,
 - zachowanie starodrzewu.

Wytyczne dla obiektów znajdujących się w/w strefach znajdują się w rozdziale 18.3.2.

K – strefa ochrony krajobrazu kulturowego

Obejmuje obszar wokół zespołu architektoniczno-krajobrazowego w Pluskowęsach. Służy głównie zachowaniu dominacji i harmonijnego nawiązania względem istniejących form kulturowych na zasadzie sąsiedztwa i w paśmie ich styku, zabezpieczenie właściwej ekspozycji (widokowej).

Ochrona poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym i opracowywanych mpzp w szczególności następujących zasad:

- ochrona ekspozycji i ograniczenie w zabudowie punktów i osi widokowych,
- podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącymi obiektami o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych.

18.3.2. Obiekty i obszary o wartościach kulturowych nie wpisane do rejestru zabytków

Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków, ale rekomendowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na podstawie art.145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do czasu ustanowienia gminnej ewidencji zabytków. Pełny lista obiektów znajduje się w załączniku nr C - Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do ewidencji WKZ. Wykaz ten może ulegać zmianom, a jego aktualizacja nie wymaga wprowadzania zmian w niniejszym studium. Na załączniku graficznym nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały wskazane ważniejsze

obiekty i obszary objęte ewidencją tj.: założenia pałacowo-parkowe, dworsko-parkowe i folwarczne, obiekty sakralne, techniki i kultury materialnej.

W celu prowadzenia ochrony zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków ustala się podstawowe zasady ochrony obiektów: sakralnych, pałaców, dworów i zabudowań folwarcznych, techniki i kultury materialnej, architektury i budownictwa do jednoznacznego ustalenia zakresu ochrony w mpzp:

- wskazane w mpzp,
- utrzymanie w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej,
- określenie w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

W celu prowadzenia ochrony założeń pałacowo-parkowych, dworsko-parkowych i folwarcznych zostały wyznaczone strefy konserwatorskie B – ochrony zespołów pałacowo-parkowych opisane w rozdziale 18.3.1. Odnośnie obiektów architektonicznych znajdujących się na ich terenie należy uwzględniać zasady podane w powyższym akapicie.

Ochrona wartości kulturowych obszarów cmentarzy (wymienionych w części I – Uwarunkowania, rozdział 7.2.4) polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- zachowanie i konserwacja 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.

18.3.3. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Ochrona stanowisk archeologicznych (Załącznik nr B Wykaz stanowiska archeologicznych. Wykaz ten może ulegać zmianom, a jego aktualizacja nie wymaga wprowadzania zmian w niniejszym studium.) polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennymi i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych mpzp,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych,
- możliwość odstąpienie od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

18.3.4. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej

Na podstawie, niżej wymienionych (zaproponowanych przez OW SARP) kryteriów oceny-wyboru dóbr kultury współczesnej przeprowadzono analizę terenu gminy Chełmża:

- kryterium nowatorstwa zarówno w zakresie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych jak i technicznych,
- kryterium kontekstu, współistnienia zarówno na etapie tworzenia, jak i późniejszego rozwoju przestrzennego miejsca lokalizacji,
- kryterium tradycji miejsca, w tym zaprzeczenia jako próby stworzenia nowych wartości lub twórczego nawarstwiania się dziedzictwa pokoleń,
- kryterium symbolu w ujęciu ogólnym - historycznym i np. dla przyjezdnych (migracje zawodowe i turystyka),
- kryterium uznania współczesnych - nagrody, wyróżnienia, plebiscyty,

- kryterium próby czasu, zachowania walorów przestrzennych i estetycznych pomimo degradacji będącej efektem technicznego zużycia lub niedbalstwa zarządcy, czy też "spontanicznego" rozwoju zagospodarowania terenów przyległych,
- kryterium artystyczne,
- kryterium unikalności np. jedyny obiekt zachowany w formie nie przekształconej.

W wyniku subiektywnej oceny wyłoniono jeden obiekt dóbr kultury współczesnej. Jest nim sanktuarium bł. Juty zlokalizowane we wsi Bielczyny nad jeziorem Głuchowskim. Spełnia on tylko jedno z wyżej wymienionych kryteriów, ale stanowi miejsce niezwykle dla pielgrzymującej tutaj ludności.

Ustala się ochronę ww. obiektu poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad:

- wskazane w mpzp,
- 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.

18.4. PROJEKTOWANY PARK KULTUROWY

Dla planowanego parku kulturowego sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie zabytków, respektujący zasady ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych, w tym zasady dotyczące ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 6.2.

Projektowany park kulturowy w Grodnie ma obowiązujący mpzp uchwalony Uchwałą Nr XLIX/391/06 Rady Gminy Chełmża z dnia 3 kwietnia 2006 r.

19. 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.

19.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Chełmża są:

- ułatwienie rozrzędu 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.

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 na lata 2007-2020* oraz wniosków zarządców dróg publicznych.

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, tworzony 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:

- 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,

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.

- 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 budową 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.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych w otoczeniu planowanej autostrady A-1.

Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego przedstawiono na schemacie nr 18 – Kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego. Przedstawione na rysunku 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.

19.2. 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 postojowe:

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- 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 30 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla produkcji minimum 35 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 10-35 miejsc postojowych użytkowników jednocześnie,
- dla gastronomii minimum 35 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,

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

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

- dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
- 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

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 dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

19.3. 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 A-1, 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.

19.4. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. W związku z planowanym rozwojem terenów aktywności gospodarczej w otoczeniu węzła autostrady A-1 „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.

19.5. 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.

19.6. 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 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 oraz powiatowych i 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.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

Ponadto przewiduje się adaptację dawnej linii kolejowej na cele obsługi ruchu konno-rowerowego.

19.7. 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 zwartości 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 uciążliwość 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 szczególnych.

20. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

20.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

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

Wszystkie wsie na terenie gminy podłączone są do wodociągu gminnego. Stopień ich zwodociągowania szacuje się w granicach od 95,2% do 100%. Stwierdza się wystarczającą wydajność istniejących ujęć wody dla bieżących potrzeb. 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.

20.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są do oczyszczalni w:

- Browinie,
- Zelgnie,
- mieście Chełmża należącej do Cukrowni „Chełmża”,
- przyzagrodowych w miejscowościach: Bogusławki (1 oczyszczalnia), Browina (1), Grzywna (3), Mirakowo (3), Kielbasin (1), Zalesie (1).

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

W 2006 r. gmina opracowała „Koncepcję 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, Kielbasie, 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.

20.3. 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.

20.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Istniejące GPZ pozwolą na zaopatrzenie terenów rozwojowych gminy. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenów przewidzianych do zainwestowania należy realizować w oparciu o sieci kablowe i napowietrzne średniego napięcia (15 kV) oraz stacje transformatorowe słupowe i/lub wnetrzowe 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.

W pobliżu linii elektroenergetycznych o napięciach 220 kV i 110 kV istnieją pewne ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów mieszkalnych oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. (Dz. U. Nr 192 poz. 1882 i 1883) określa dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i dla innych miejsc dostępnych dla ludności. 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:

- 26m dla linii 220 kV (ok. 38 m od osi linii),
- 14,5m dla linii 110 kV (ok. 19 m od osi linii).

Lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana sposobu zagospodarowania terenu w odległościach mniejszych od w/w dla linii WN oraz w pasie o szerokości do 6,5 m w obie strony od osi linii napowietrznych 15 kV lub przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej niezależnie od poziomu jej napięcia może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci.

20.5. 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. Zakłada się zachowanie istniejących kotłowni zakładowych lub ogrzewających zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz ich ewentualną przebudowę dla wykorzystania ww. 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. Przewidywana gazyfikacja stwarza szansę na modernizację istniejących źródeł ciepła i wykorzystanie gazu przy projektowaniu nowych.

20.6. 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 400 lub DN 300 z projektowanych stacji redukcyjno – pomiarowych I^o.

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.

21. 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.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie:

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

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zielen parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

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

Na podstawie *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego*, *Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2007 – 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 autostrady A-1, 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 1,
- rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 do parametrów technicznych i użytkowych drogi klasy głównej, wraz z budową północnej obwodnicy Chełmży oraz Zelgna-Dźwierzna, 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 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), 1716C (Płużnica – Dźwierzno), wraz z jej postulowanym przedłużeniem w stronę węzła „Dźwierzno” 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 A-1 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,
- budowa gazociągu Dn 500 mm Toruń – Rogoźno (fragment gazociągu Włocławek – Gdynia),
- budowa gazociągu 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.

23. 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.

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.

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

Za obszary przestrzeni publicznych, przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, uznaje się następujące tereny:

1. tereny centrów wsi wskazane na schemacie nr 17 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. Rejony lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych przedstawiono na schemacie nr 17 - Schemat funkcjonalno-przestrzenny.

24. 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) należały opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Tereny te zostały wskazane na schemacie nr 19. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

25. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Występujące na obszarze gminy zasoby gleb pochodzenia mineralnego dobrej jakości (I-III klasy bonitacyjnej), w tym położone na gruntach rolnych nie objętych dotychczas ekspansją zabudowy, stwarzają dogodne 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. 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, grogi 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.

26. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Chełmża obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych nie występują.

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

Na terenie gminy Chełmża obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują. Jednakże dopuszcza się wyznaczenie filara ochronnego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów powierzchniowej eksploatacji PE.

28. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

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

29. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

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 Kielbasin i Dźwierzno.

30. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach administracyjnych gminy Chełmża występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – tereny kolejowe. Tereny te nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych. Również studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych. Zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref bez potrzeby zmiany studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

Obecny zasięg terytorialny terenów zamknięty wskazano na rysunku nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, jednak przy opracowaniach szczegółowych np. planów miejscowych, ich granice należy weryfikować na bieżąco.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

15. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	96
15.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE.....	96
15.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....	97
15.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	99
16. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	100
16.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....	100
16.2. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	101
16.2.1. Strefa aktywności gospodarczej (AG).....	101
16.2.2. Strefa rekreacyjno-ekologiczna (RE)	102
16.2.3. Strefa osadniczo-rolnicza (OR)	102
16.2.4. Strefa rolniczo-osadnicza (RO)	103
16.3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW – USTALENIA OGÓLNE	104
16.4. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA.....	105
16.4.1. Strefa funkcjonalna Aktywności Gospodarczej – AG.....	105
16.4.2. Strefa funkcjonalna Rekreacyjno – Ekologiczna – RE	108
16.4.3. Strefa funkcjonalna Osadniczo - Rolnicza – OR.....	110
16.4.4. Strefa funkcjonalna Rolniczo - Osadnicza – RO.....	112
16.5. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH I PRZEZNACZONYCH DO ZAINWESTOWANIA.....	114
16.5.1. Wskaźniki dla strefy Aktywności Gospodarczej – AG.....	114
16.5.2. Wskaźniki dla strefy Rekreacyjno-Ekologicznej – RE.....	115
16.5.3. Wskaźniki dla strefy Osadniczo-Rolniczej – OR.....	116
16.5.4. Wskaźniki dla strefy Rolniczo-Osadniczej – RO.....	117
16.6. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW OTWARTYCH.....	118
16.7. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW OTWARTYCH.....	120
16.8. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	120
17. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	121
17.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	121
17.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	123
17.2.1. Projektowane formy ochrony przyrody – użyci ekologiczne.....	123
17.2.1. Projektowane formy ochrony przyrody – pomniki przyrody.....	123
17.3. ZASADY OCHRONY TERENÓW ZMELIOROWANYCH	124
17.4. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	124
17.5. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	125
17.6. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	125
17.7. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ	126
18. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	127
18.1. GENERALNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	127
18.2. OBIEKTY I OBSZARY PRAWNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	128
18.3. OBSZARY OBJĘTE STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, OCHRONĄ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I EWIDENCJĄ ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM.....	129
18.3.1. Obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej	129
18.3.2. Obiekty i obszary o wartościach kulturowych nie wpisane do rejestru zabytków.....	130

18.3.3. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.....	131
18.3.4. Obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.....	131
18.4. PROJEKTOWANY PARK KULTUROWY	132
19. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.....	133
19.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU DROGOWEGO.....	133
19.2. POLITYKA PARKINGOWA	135
19.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ	136
19.4. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW	136
19.5. RUCH PIESZY	137
19.6. RUCH ROWEROWY	137
19.7. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	138
20. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	139
20.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	139
20.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI.....	139
20.3. GOSPODARKA ODPADAMI.....	139
20.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.....	140
20.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	140
20.6. ZAOPATRZENIE W GAZ.....	141
21. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	141
22. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	141
23. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	142
24. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	143
25. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	143
26. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	144
27. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	144
28. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	144
29. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	144
30. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	145
SPIS TREŚCI.....	146