WÓJT GMINY LUBICZ

Załącznik nr 2a
do uchwały
nr XV/176/2011
Rady Gminy Lubicz
z dnia 11.10.2011 r.

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

CZĘŚĆ B
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WARSZAWA 2011

Studium

Uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz

Opracowane przez: BUDPLAN Sp. z o.o.
04 – 390 Warszawa
ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10
tel.22 870 42 62, fax: 870 42 62
e-mail: budplan@vp.pl

Zespół:

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś
członek WOIU z siedzibą w Warszawie – WA 355

autorzy: mgr inż. Piotr Jacquier
inż. Monika Nasiłowska
mgr Natalia Pawlik
mgr inż. Grzegorz Szeląg

współpraca: mgr inż. Magdalena Jankiewicz
mgr Edyta Kozicka
mgr Beata Rosińska
mgr inż. Magdalena Smoczyńska
mgr Ilona Witan
inż. Hanna Wolska

ELEMENTY OPRACOWANIA

Część tekstowa:

1. CZĘŚĆ A – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
2. CZĘŚĆ B – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Część graficzna:

W zakresie uwarunkowań:

- Mapy i schematy uzupełniające część tekstową
- Struktura własnościowa terenów – rysunek w skali 1:10 000
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
- Uwarunkowania formalno – prawne – rysunek w skali 1:20 000
- Uwarunkowania przyrodnicze elementy abiotyczne – rysunek w skali 1:10 000
- Uwarunkowania przyrodnicze elementy biotyczne – rysunek w skali 1:10 000
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – komunikacja: układ drogowo-uliczny wg. kategorii – rysunek w skali 1:10 000
- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna – rysunek w skali 1:10 000

W zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- Kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
- Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – rysunek w skali 1:10 000
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego – komunikacja: układ drogowo-uliczny wg. klas – rysunek w skali 1:10 000
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna – rysunek w skali 1:10 000
- Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – dziedzictwo kulturowe – rysunek w skali 1:10 000

ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY RADY GMINY LUBICZ W SPRAWIE UCHWALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBICZ

Następujące składniki opracowania pt.: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz" stanowią załączniki do uchwały Rady Gminy Lubicz nr XV/176/2011 z dnia 11 października 2011 r.

- Załącznik nr 1a. Tekst część A – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik nr 1b. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 1c. Uwarunkowania przyrodnicze elementy abiotyczne (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 1d. Uwarunkowania przyrodnicze elementy biotyczne (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 1e. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – komunikacja: układ drogowo – uliczny wg. kategorii (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 1f. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna (rysunek w skali 1:10 000)

- Załącznik nr 2a. Tekst część B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik nr 2b. Kierunki zagospodarowania przestrzennego (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 2c. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 2d. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – dziedzictwo kulturowe (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 2e. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – komunikacja: układ drogowo – uliczny wg. klas (rysunek w skali 1:10 000)
- Załącznik nr 2f. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – infrastruktura techniczna (rysunek w skali 1:10 000)

CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7

I. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY LUBICZ 7

II. OGÓLNE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY LUBICZ 9

III. STRUKTURY PRZESTRZENNE PRZYJĘTE W STUDIUM 10

III.1. System zagospodarowania terenu – elementy struktury terenu 11

III.2. Struktura przestrzenna – przestrzenne jednostki strukturalne 11

III.3. Strefy polityki przestrzennej 16

III.4. Zasady zagospodarowania w obrębie terenów o odmiennym przeznaczeniu 23

III.5. Zasady zagospodarowania na terenie wyznaczonych obszarów (w tym wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i tereny zamknięte) 32

IV. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 36

IV.1. Polityka dotycząca ochrony przyrody i krajobrazu 36

IV.2. Predyspozycje terenów do pełnienia określonych funkcji z uwagi na walory i stan środowiska przyrodniczego 36

IV.3. Kierunki działań proekologicznych 38

IV.4. Ekologiczna struktura obszaru 40

IV.5. Podsumowanie 41

V. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI 43

V.1. Formy zagospodarowania turystycznego 43

VI. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 47

VI.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego 47

VI.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w gminie Lubicz 47

VI.3. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych 54

VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI 55

VII.1. Układ komunikacji drogowej 55

VII.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno – drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach 55

VII.3. Komunikacja publiczna 59

VIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 60

VIII.1. Gospodarka wodno-ściekowa 60

VIII.2. Energetyka 64

VIII.3. Telekomunikacja 66

IX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE I WSKAZANE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 67

X. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO 69

XI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 71

XII. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 72

XIII. POLITYKA PRZESTRZENNA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH 74

XIV. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM 82

ZESTAWIENIE MAP I SCHEMATÓW

l.p.	Tytuły i treść map lub schematów	Umiejscowienie za stroną
14.	Zasady polityki przestrzennej – strefy polityki przestrzennej na tle przestrzennych jednostek strukturalnych	15

ZESTAWIENIE TABEL

Tabela 20. Strefy i tereny polityki przestrzennej gminy Lubicz na tle przestrzennych jednostek strukturalnych

Tabela 21. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Tabela 22. Klasy techniczne ważniejszych dróg publicznych w gminie Lubicz

CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY LUBICZ

1. *Uznaje się, że generalnym celem polityki rozwojowej gminy Lubicz jest cel uniwersalny:* ***„podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców gminy przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju”*** *także i poprzez realizację polityki przestrzennej w zakresie:*
   - *uzyskiwania coraz to wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez przekształcanie a co najmniej korektę układu komunikacyjnego, podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów i zainwestowania kubaturowego;*
   - *wykorzystania położenia i funkcji gminy w strukturze osadniczej województwa, różnorodnych jej związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków jej rozwoju dla podnoszenia atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania i koncentracji funkcji regionalnych;*
   - *przeciwdziałanie degradacji walorów gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, potencjału intelektualnego mieszkańców.*

2. *Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego następuje poprzez dążenie do osiągania celów pośrednich (także wyrażanych w polityce przestrzennej) a przede wszystkim:*
   - *rozpoznawanie stanu przestrzeni gminy, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji gminnych (szczególnie poprzez diagnozę środowiska przyrodniczego i kulturowego, ich ochronę, kształtowanie i racjonalne wykorzystanie dla celów rozwojowych; układu komunikacyjnego; infrastruktury technicznej);*
   - *integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy poprzez wpływanie na formułowanie zadań rządowych i wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju gminy;*
   - *wykorzystanie dla rozwoju gminy zewnętrznych powiązań funkcjonalno – przestrzennych, w tym w ramach powiatu, województwa;*
   - *tworzenie zbioru informacji stwarzających warunki dla projekcji rozwojowego wizerunku gminy, marketingu jego przestrzennych walorów dla działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej, a w tym dla działalności ofertowej gminy o funkcji regionalnej;*
   - *prowadzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.*

3. *Powyższe cele zbieżne są z ogólną wizją rozwoju województwa kujawsko - pomorskiego, określonymi w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko - pomorskiego” oraz aktualnymi poglądami na kierunki rozwoju gminy zawartymi w „Strategii rozwoju województwa kujawsko – pomorskiego”.*
   W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju gminy i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

4. *Strategia Rozwoju Gminy Lubicz określa strategiczny cel rozwoju gminy jako:* ***"Gmina rozwija się w sposób zrównoważony"****. Realizacja celu strategicznego prowadzić ma do spełnienia celu nadrzędnego, którym jest wzrost jakości życia. Osiągnięcie celu strategicznego ma wyrażać się w*

osiągnięciu następujących rezultatów: zmniejszenie osób trwałe korzystających z pomocy społecznej, poprawiony stan bezpieczeństwa gminy, podniesienie poziomu wykształcenia, dobry stan zdrowia, gmina rozwija się gospodarczo, atrakcyjna oferta kulturalna.

II. OGÓLNE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY LUBICZ

Polityka kształtowania struktur przestrzennych

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, przyjęty cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania następujących kierunków kształtowania przestrzeni gminy:

- *racjonalne wykorzystanie przestrzeni, polegające na działaniach uwzględniających lokalne wartości przyrodnicze i kulturowe oraz potrzeby mieszkańców,*
- *uczytelnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy ukierunkowanej na wzrost jej atrakcyjności i podniesienia jakości przestrzeni publicznych.*

Funkcje gminy

Studium formułuje następujące funkcje gminy, które należy traktować równorzędnie:

- *funkcja mieszkalno – usługowa, zaspokajająca podstawowe potrzeby ludności,*
- *funkcja gospodarcza, zakładająca aktywizację gospodarczą terenów sąsiadujących z autostradą A-1 oraz wykorzystanie walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*
- *funkcja rekreacyjna – w oparciu o wykorzystanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy z zachowaniem ich szczególnej ochrony.*

Kierunki przekształceń struktury sieci osadniczej w gminie

Zaproponowano czteroszczeblową hierarchię sieci osadniczej:

- ośrodek gminny – głównym ośrodkiem w sieci osadniczej gminy jest i powinna pozostać wieś Lubicz Dolny,
- *wielofunkcyjny ośrodek wiejski – taką rolę pełnią wsie Lubicz Górny, Grębocin, Gronowo, Krobia, Złotoria, przewiduje się, że ośrodki te będą rozwijały się intensywnie,*
- *ośrodek wspomagający – do poziomu ośrodków wspomagających w okresie perspektywicznym zaproponowano zaliczenie i w konsekwencji doprowadzenie następujących ośrodków wiejskich: Grabowiec, Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi, Mierzynek, Nowa Wieś, Brzeźno,*
- pozostałe wsie sołeckie i inne.

Dominującą funkcją ośrodka gminnego, wielofunkcyjnych ośrodków wiejskich i ośrodków wspomagających powinny być funkcje szeroko pojętych usług i mieszkalnictwa, a także funkcje obsługi rolnictwa i ruchu turystyczno – rekreacyjnego.

III. STRUKTURY PRZESTRZENNE PRZYJĘTE W STUDIUM

W celu sformułowania kierunków przestrzennego rozwoju gminy w Studium przyjęto trojakiego rodzaju podział o charakterze strukturalnym. Zaproponowano 3 modelowe warstwy różnych podziałów wewnętrznych obszaru gminy, dokonanych według trzech różnorodnych kryteriów. Są to następujące podziały:

1) ***Struktura przestrzenna*** *dzieląca gminę na 4 przestrzenne jednostki strukturalne (oznaczone cyframi rzymskimi* ***I-IV****),*
2) ***Strefy polityki przestrzennej*** *wyróżniające:*
   - *strefę zurbanizowaną, oznaczoną literą* ***A****,*
   - *strefę urbanizacji, oznaczoną literą* ***B****,*
   - *strefę aktywizacji gospodarczej, oznaczoną literą* ***C****,*
   - *strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczoną literą* ***D****,*
   - *strefę ekologiczną, oznaczoną literą* ***E****,*
   - *strefę ekologiczno-osadniczą, oznaczoną literą* ***G****,*
   - *strefę leśną, oznaczoną literą* ***L****,*
   - *strefę rekreacyjno-leśną, oznaczoną literą* ***R****,*
3) ***Przeznaczenie terenów*** *wyróżniające:*
   - *tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem* ***M1****,*
   - *tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone symbolem* ***M2****,*
   - *tereny zabudowy rekreacji, oznaczone symbolem* ***M3****,*
   - *tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem* ***U****,*
   - *tereny zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem* ***PU****,*
   - *tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem* ***I****,*
   - *tereny lasów i zadrzewień, oznaczone symbolem* ***Z1****,*
   - *tereny predysponowane do zalesień i zadrzewień , oznaczone symbolem Z****2****,*
   - *tereny parków podworskich, oznaczone symbolem* ***K1****,*
   - *tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem* ***K2****,*
   - *tereny rolne, oznaczone symbolem* ***O****.*

Wymienione struktury tworzą dwojaki system zagospodarowania terenu: obszary zurbanizowane (z wyodrębnieniem obszarów do urbanizacji) oraz obszary otwarte.

Każda z wyżej wymienionych struktur posiada inny poziom uogólnienia kwalifikacyjnego i różny stopień szczegółowości zasad gospodarowania przestrzennego.

Na każdym poziomie podziału wyodrębnionym obszarom przypisano ustalenia, zalecenia i ukierunkowania. Identyfikacja poszczególnych stref i terenów w każdym z 4 podziałów strukturalnych, a następnie zsumowanie ustaleń i zaleceń przyjętych dla danej strefy polityki i ewentualnie wyodrębnionego terenu, daje obraz kierunkowych wytycznych związanych z rozwojem przestrzennym.

Dopełnieniem tego obrazu są ustalenia związane z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego oraz ochroną środowiska kulturowego, a także ustalenia dotyczące kierunków rozwoju komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

III.1. System zagospodarowania terenu – elementy struktury terenu

System zagospodarowania terenu tworzą łącznie dwa podstawowe elementy struktury terenu:

- **obszary zurbanizowane**, tj.

- **zainwestowane i zabudowane** – *(strefa A, częściowo strefa C)* obszary koncentracji funkcji społecznych i gospodarczych, kształtowanych w formie układu osadniczego wiejskiego o wyróżnionych i dopełniających się funkcjonalnie komponentach, tj. terenach: mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych, rekreacyjno – wypoczynkowych, tworzących wspólnie środowisko życia mieszkańców obszaru, wspierane obszarami otwartymi.

- **obszary predysponowane do urbanizacji** – *(strefa B, częściowo strefa C)* stanowią propozycję nowych (dalszych) kierunków rozwoju przestrzennego gminy – do przyjęcia przez władze samorządowe gminy. Obszary te wyodrębniono jako podgrupę głównie z obszarów otwartych. Stanowi ona rodzaj kompromisu pomiędzy ochroną obszarów otwartych a potrzebą udostępniania kolejnych terenów dla rozwoju układu osadniczego (zarówno funkcji społecznych, jak i gospodarczych).

- **obszary otwarte**, tj. niezabudowane, obejmujące tę dominującą część terenu gminy, która decyduje o jej potencjale rolniczym i przyrodniczym, a jednocześnie stanowi bazę funkcjonowania rolnictwa, leśnictwa i innych form użytkowania terenu – potencjalnie także funkcji turystycznej.

Obszary zarówno otwarte jak i zurbanizowane obsługiwane są przez układ komunikacji wiążący te obszary wzajemnie ze sobą, wiążący poszczególne funkcje w obrębie obszarów oraz cały system w obrębie gminy z przestrzenią zewnętrzną (regionem) oraz infrastrukturę techniczną.

III.2. Struktura przestrzenna – przestrzenne jednostki strukturalne

Obszar gminy Lubicz to zróżnicowana przestrzeń zamknięta od północy zalesioną doliną Strugi Rychnowskiej i rzeką Drwęcą, od południa sięgająca do rzeki Wisły, a od zachodu generalnie opierająca się o istniejącą linię kolejową o znaczeniu państwowym, relacji Toruń – Iława – Olsztyn.

Cały obszar gminy rozcina na część wschodnią i zachodnią rzeka Drwęca, która powyżej Lubicza tworzy rozległą pradolinę z charakterystyczną krawędzią od strony zachodniej. Czytelnym elementem podziału gminy jest również droga krajowa nr 10 oraz projektowana autostrada A-1. Ten podstawowy podział wynikający z układu hydrograficznego, rzeźby terenu, warunków naturalnych oraz istniejącej i projektowanej infrastruktury komunikacyjnej, wykorzystany został dla czytelnego zapisu struktury przestrzennej. Wprowadzono podział obszaru gminy na 4 przestrzenne jednostki strukturalne oznaczając je kolejnymi cyframi rzymskimi:

I – jednostka koncentracji osadnictwa,

II – jednostka osadniczo-rolnicza,

III – jednostka osadniczo-ekologiczna,

IV – jednostka ekologiczna.

Podstawą wyznaczenia granicy jednostek strukturalnych I – IV jest analiza warunków fizjograficznych i przyrodniczych, a także przeprowadzona funkcjonalna analiza terenów.

Zgeneralizowane granice pomiędzy tymi jednostkami biegną wzdłuż krawędzi zboczy pradoliny, która docelowo powinna stanowić przestrzenie zalesione lub pastwiskowe, a także wzdłuż elementów istniejącego i projektowanego zagospodarowania, które wyraźnie oddzielają wyznaczone jednostki i strefy.

Jednostka koncentracji osadnictwa (nr I)

Położenie:

Jednostka obejmuje środkową, najwęższą część gminy, osadzoną na drodze krajowej nr 10, obejmującą Lubicz Dolny i Górny, Krobię i Mierzynek. Jednostka ta rozcina i dzieli obszar gminy na dwie części.

Zasady gospodarowania przestrzenią:

W obrębie jednostki wyznacza się 4 strefy polityki przestrzennej: strefa zurbanizowana A, strefa urbanizacji B, strefa aktywizacji gospodarczej C, strefa ekologiczna E.

Dominująca forma gospodarowania obszarem to kompleksowa urbanizacja. W obrębie jednostki ustala się możliwość realizacji różnorodnych funkcji z wyłączeniem działalności uciążliwych i szkodliwych dla środowiska, a także z zastrzeżeniem przestrzegania przepisów szczególnych oraz norm i normatywów technicznych.

Funkcją podstawową jednostki jest i będzie nadal mieszkalnictwo i działalność gospodarcza związana z mieszkalnictwem – głównie jednorodzinnym oraz szeroko pojęta obsługa funkcji mieszkaniowych.

W części jednostki zlokalizowanej na południe od linii kolejowej relacji Toruń – Sierpc, a także w rejonie projektowanego węzła autostradowego koncentrują się funkcje komercyjnej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i magazynowo – usługowym. Uzupełnienia i modernizacja w obrębie obszarów już zabudowanych, powinny honorować, ale i twórczo rozwijać dotychczasowe zasady zagospodarowania.

Istniejąca ferma drobiu w Mierzynku, znajdująca się w dobrym stanie technicznym – do adaptacji. Dopuszcza się możliwość *rozbudowy* fermy z zastrzeżeniem ścisłego przestrzegania reżimów sanitarnych i zaleceniem wprowadzenia możliwie maksymalnej ilości zieleni w jej otoczeniu.

Aktywna urbanizacja obszaru i intensyfikacja zabudowy w strefie zurbanizowanej wymaga:

- kompleksowego rozwiązania (lub aktualizacji rozwiązania) i rozwoju wszystkich systemów lokalnej infrastruktury technicznej,
- zapewnienia ochrony rzeki Drwęcy na odcinku jednostki koncentracji osadnictwa,
- zabezpieczenia niezbędnych „korytarzy” dla ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym szczególnie dla autostrady A-1 i drogi ekspresowej S-10.

Jednostka osadniczo – rolnicza (nr II)

Położenie:

Jednostka stanowi zwarty obszar położony w północno – zachodniej części gminy, graniczący od południa z jednostką strukturalną nr I, natomiast od wschodu i północy z jednostką nr IV. Wschodnią granicę stanowi czytelna krawędź pradoliny Drwęcy. Obszar przecina droga krajowa nr 15 relacji Trzebnica – Toruń – Ostróda, która stanowi oś pasma rozwojowego spinającego dwie duże wsie

– Grębocin i Gronowo, oraz projektowana autostrada A-1. Jednostka o charakterze wysoczyzny, stosunkowo płaska, o dobrych glebach i dobrych warunkach dla rozwoju.

Zasady gospodarowania przestrzenią:

W obrębie jednostki wyznacza się 4 strefy polityki przestrzennej: strefa zurbanizowana A, strefa urbanizacji B, strefa aktywizacji gospodarczej C, strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej D.

Ustala się zasadę aktywnej urbanizacji północnego obszaru rozwojowego preferując:

- *lokalizację terenów rozwojowych o funkcji komercyjnej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i magazynowo – usługowym w sąsiedztwie węzłów autostradowych „Lubicz" i „Turzno" oraz wzdłuż drogi krajowej nr 15 na terenie sołectw Grębocin, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo,*
- *zasadę zabezpieczenia niezbędnych „korytarzy" dla ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym szczególnie dla autostrady A-1 i drogi krajowej nr 15 (w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego),*
- *kompleksowego rozwiązania (lub aktualizacji rozwiązania) i rozwoju wszystkich systemów lokalnej infrastruktury technicznej,*
- wzmacnianie potencjału gospodarstw rolnych jako specjalistycznych jednostek gospodarczych (traktowanie ich jako małych i średnich przedsiębiorstw – MŚP),
- utrwalanie i modernizację istniejących zagród rolnych,
- rozwój struktur obsługi rolnictwa.

Z innych zasad gospodarowania należy wymienić:

- *ograniczenie dalszego powiększania obszaru zurbanizowanego wsi (poza terenami stref urbanizacji B i aktywizacji gospodarczej C) z uwagi na potrzebę ochrony wysokich klas gruntów rolnych,*
- dążenie do maksymalnego rolniczego wykorzystania gruntów; szczegółowej analizy wymaga kwalifikacja terenów przeznaczonych do regulacji stosunków wodnych,
- zalecenie wprowadzania przeciwerozyjnych zadrzewień śródpolnych.

Jednostka osadniczo – ekologiczna (nr III)

Położenie:

Jednostka usytuowana jest w południowej części gminy. Stanowi ona obszar składający się z dwóch części spiętych odcinkiem drogi wojewódzkiej nr 657 relacji Złotoria – Lubicz, obejmujących tereny Nowej Wsi i Złotorii.

Zasady gospodarowania przestrzenią:

W obrębie jednostki wyznacza się 4 strefy polityki przestrzennej: strefa zurbanizowana A, strefa urbanizacji B, strefa ekologiczna E oraz strefa leśna L.

Podstawowa zasada gospodarowania to ekstensywna urbanizacja. W obrębie jednostki ustala się możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z działalnością gospodarczą, nieuciążliwą dla najbliższego sąsiedztwa,
- zabudowy i zagospodarowania o charakterze rekreacyjnym i turystycznym.

Z zasad zagospodarowania należy wymienić:

- *konieczność kompleksowego rozwiązania i rozwoju wszystkich systemów lokalnej infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych sołectw Złotoria i Nowa Wieś,*
- *ochronę strefy brzegowej Drwęcy,*
- *rozwój obiektów i urządzeń służących funkcji turystyczno – wypoczynkowej,*
- *ochrona zasobów leśnych przed nieracjonalną eksploatacją.*

Jednostka ekologiczna (nr IV)

Położenie:

Jednostka obejmuje część północno – wschodnią i szeroką strefę obrzeżną gminy od północy i wschodu. Obejmuje obszary otwarte gminy z wyłączeniem części związanej z intensywną produkcją rolną.

Zasady gospodarowania przestrzenią:

W obrębie jednostki wyznacza się 6 stref polityki przestrzennej: strefa zurbanizowana A, strefa urbanizacji B, strefa ekologiczna E, strefa ekologiczno – osadnicza G, strefa leśna L oraz strefa rekreacyjno – leśna R.

Jednostka predysponowana do rozwoju funkcji turystyczno – wypoczynkowych i gospodarki leśnej z możliwością utrzymania istniejącej działalności rolniczej. Zaleca się prowadzenie ekstensywnych form gospodarki rolnej, zalesień i zadrzewień. Obowiązują proekologiczne zasady gospodarowania zasobami istniejącymi.

W obrębie jednostki zakłada się:

- *rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej nastawiony na obsługę funkcji turystyczno – wypoczynkowych (z wyłączeniem strefy zalewowej o prawdopodobieństwie 1%),*
- porządkowanie, wymianę lub modernizację istniejącej zabudowy zagrodowej dla stworzenia bazy agroturystycznej (rejon wsi Kopanino, Grabowiec, Młyniec Drugi, Józefowo i Mierzynek),
- rozwijanie systemów i urządzeń dla retencji czynnej,
- ograniczenie lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej,
- doposażenie w niezbędne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w ścieżki rowerowe i piesze, szlaki turystyczne itp.,
- prowadzenie gospodarki rolnej z zachowaniem uwarunkowań przyrodniczych,
- ochrona zasobów leśnych przed nieracjonalną eksploatacją,
- *zalesianie i zadrzewianie wyznaczonych obszarów,*
- maksymalne poszanowanie naturalnego ukształtowania terenu,
- ochronę strefy brzegowej rzek, jeziora i urozmaiconych zboczy pradoliny,
- możliwie maksymalne ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach użytkowanych rolniczo.

Łącznie na obszarze gminy Lubicz wyodrębniono 4 jednostki strukturalne. Przestrzenne jednostki strukturalne i strefy przedstawiono na rysunku nr 14. Przyjętą strukturę przestrzenną i jej związki ze strefami polityki przestrzennej, a także wyodrębnionymi terenami o odmiennym zagospodarowaniu prezentuje poniższa tabela.

Tabela 20. Strefy i tereny polityki przestrzennej gminy Lubicz na tle przestrzennych jednostek strukturalnych

Przestrzenna jednostka strukturalna		Strefa polityki przestrzennej (S)		Przeznaczenie terenów (T)	
nr	nazwa jednostki	oznaczenie	nazwa strefy	oznaczenie	nazwa terenu
I	jednostka koncentracji osadnictwa	A	strefa zurbanizowana	M1	tereny zabudowy mieszkaniowej
		B	strefa urbanizacji	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
II	jednostka osadniczo-rolnicza	C	strefa aktywizacji gospodarczej	M3	tereny zabudowy rekreacji
				U	tereny zabudowy usługowej
		D	strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej	PU	tereny zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług
				I	tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
III	jednostka osadniczo-ekologiczna	E	strefa ekologiczna	Z1	tereny lasów i zadrzewień
		G	strefa ekologiczno – osadnicza	Z2	tereny predysponowane do zalesień i zadrzewień
				K1	tereny parków podworskich
IV	jednostka ekologiczna	L	strefa leśna	K2	tereny łąk i pastwisk
		R	strefa rekreacyjno – leśna	O	tereny rolne
Razem: 4 jednostki		8 stref		11 terenów	

Rysunek nr 14 prezentuje przestrzenne rozmieszczenie stref polityki przestrzennej na tle przestrzennych jednostek strukturalnych.

Na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik nr 2b, oznaczenia literowe poszczególnych terenów wskazują na strefę polityki przestrzennej, w obrębie której znajduje się dany teren (pierwsza litera oznaczenia) oraz symbol terenu o odmiennym przeznaczeniu (dalsze litery i cyfry oznaczenia).

III.3. Strefy polityki przestrzennej

Ze względu na zróżnicowaną politykę realizacyjną granice stref zamyka się w obrębie każdej z czterech jednostek strukturalnych. Łącznie w gminie wyróżniono 8 różnych stref polityki przestrzennej.

Należy podkreślić, że w opracowaniu wskazano jedynie predyspozycje przestrzenne, a nie powierzchnie wyłącznie pod wyliczone potrzeby. Strefowe określenie zasad rozwoju przestrzennego gminy jest formułą otwartą, elastyczną i dającą władzy samorządowej szeroki margines swobody w kreowaniu polityki przestrzennej ukierunkowanej w niniejszym Studium.

Strefa zurbanizowana A

Przestrzeń zabudowana różnymi formami i rodzajami funkcji w stopniu istotnie ograniczającym znaczące wielkościowo dogęszczenia, poszerzona o przestrzeń ogarniającą rozpoczęte procesy urbanizacyjne. Scala ona przenikające się istniejące funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowo-produkcyjne, magazynowe itp., czyli regularną zabudowę wiejską z terenami kształtującej się zabudowy i terenami, w obrębie których nie występują urbanistyczne przeszkody w kontynuacji zabudowy strefy.

Strefa urbanizacji B

Przestrzeń otwarta, wolna od zabudowy lub o rozpoczętych procesach urbanizacyjnych, obejmująca pojedynczą zabudowę rozproszoną, spełniająca kryteria stawiane terenom urbanizowanym i wskazywanym do urbanizacji. Na podstawowe ofertę nowych terenów dla przestrzennego rozwoju gminy składają się tereny o różnym rodzaju funkcji.

Strefa aktywizacji gospodarczej C

Przestrzeń wolna od zabudowy zespołowej, użytkowana rolniczo, z nielicznymi zagrodami rolnymi i pojedynczą zabudową rozproszoną lub zabudowana obiektami o funkcji przemysłowo – magazynowej. Rezerwa terenów dla urbanizacji o charakterze gospodarczym ma charakter warunkowy, związany z faktem budowy autostrady wraz z węzłami „Lubicz” i „Turzno” oraz tempem i zasadami zabudowy miejskich i gminnych terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej D

Rolnicza przestrzeń produkcyjna z pojedynczą, rozproszoną zabudową zagrodową, predysponowana do rozwijania i utrwalania różnorodnych funkcji rolniczych. Strefa racjonalnie intensywnej produkcji rolniczo-zwierzęcej z elementami usług związanych z rolnictwem.

Strefa ekologiczna E

Przestrzeń otwarta stanowiąca fragment bezpośredniej zlewni rzeki Drwęcy w najbliższym sąsiedztwie ujęcia powierzchniowego wody oraz terenów zalewowych Wisły o prawdopodobieństwie 1% . Pełny reżim gospodarki ściekowej. Zakaz zabudowy i zagospodarowania mogącego zagrozić istniejącemu ujęciu wody pitnej. Dopuszczalne urządzanie terenów otwartych po wschodniej stronie Drwęcy w sposób wynikający z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu Lubicz Górny – Krobia – Mierzynek w skali 1:1 000, na warunkach określonych przez właściwe organy. Zalecenie wprowadzania nowych zalesień i zadrzewień. Maksymalna ochrona zieleni istniejącej. Na terenach zalewowych Wisły zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz zadrzewiania terenu.

Strefa ekologiczno – osadnicza G

Przestrzeń otwarta o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Urbanizacja ograniczona, podporządkowana kryteriom przyrodniczym i uwarunkowaniom ekologicznym. Pełna ochrona istniejącej zieleni. Obowiązek powiększenia terenów zadrzewionych i zalesionych. Rozwój

zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej na dużych działkach (powyżej 30 arów). Zakaz lokalizacji zabudowy dla samodzielniej działalności komercyjnej w skali większej niż rzemiosło indywidualne. *Możliwość eksploatacji udokumentowanych złóż kruszyw wyłącznie na obszarach udokumentowanych złóż kopalin z zastrzeżeniem zapewnienia ochrony wód rzeki Drwęcy, podstawowych zasad gospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu, a także ochrony krajobrazowej doliny Drwęcy. Ostateczne dopuszczenie eksploatacji złóż możliwe jest po stwierdzeniu braku negatywnych skutków dla istniejącego zagospodarowania.* Podstawowy kierunek rekultywacji – zalesienia lub rekreacja.

Strefa leśna L

Przestrzeń otwarta o dominujących walorach przyrodniczych, zalesiona lub predysponowana do zalesień i zadrzewień. Tereny ostoi zwierząt i ptactwa. Tereny generalnie wolne od zabudowy, chronione przed nową zabudową, o ważnym znaczeniu dla zachowania naturalnej równowagi w przyrodzie regionu.

Strefa rekreacyjno – leśna R

Przestrzeń o walorach turystyczno – rekreacyjnych i ekologicznych, generalnie wolna od zabudowy. Tereny urozmaicone krajobrazowo, wzbogacone zielenią i wodami otwartymi, ukierunkowane na ograniczanie nowej zabudowy. Dopuszczalna zabudowa rekreacyjna i letniskowa w wyznaczonych terenach. Nadrzędnym kryterium inwestowania są przesłanki ekologiczne.

Sposoby oddziaływania na zagospodarowanie

Przyjmując zrównoważony rozwój gminy i poprawę jakości życia mieszkańców, preferowanie nowoczesnej gospodarki rolnej, działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowo – wytwórczej, w tym szczególnie obsługującej rolnictwo, agroturystyki, a także uwzględniając istniejące uwarunkowania geomorfologiczne, przyrodnicze, kulturowe, gospodarcze i społeczne, ustala się następujące sposoby osiągania założonych celów rozwojowych w poszczególnych strefach i terenach:

Obszary zurbanizowane i predysponowane do urbanizacji

Strefa zurbanizowana A i strefa urbanizacji B

Przeznaczenie terenów:

Strefa obejmująca całość terenów zabudowanych i będących w trakcie zabudowywania wszystkimi rodzajami funkcji, tj.:

- *funkcją usługową,*
- *funkcją mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną),*
- *funkcją produkcyjną,*
- *funkcją gospodarczo – magazynową,*
- *funkcją rekreacyjną (przydomową) skupiającą się wokół istniejących ośrodków wiejskich.*

Wskazane obszary predysponowane do urbanizacji to tereny:

- *obustronnej obudowy drogi nr 15 na terenie sołectw Grębocin, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo (tzw. północne pasmo rozwojowe),*
- *tereny okalające obszary zurbanizowane Złotorii, Kopanina, Nowej Wsi, Lubicza Dolnego, Lubicz Górnego, Krobii, Mierzynka, Młyńca Pierwszego, Grębocina, Brzeźna i Gronowa.*

Zasadą zagospodarowania powinna być kontynuacja zabudowy funkcją zapoczątkowaną i o zapoczątkowanym charakterze zabudowy.

Strefa o średniej i niskiej intensywności różnorodnej zabudowy, przenikającej się wzajemnie. Znaczna część terenów urbanizacyjnie i kompozycyjnie otwarta. Ustala się generalną zasadę utrzymania występujących funkcji z możliwością uzupełnień i przekształceń zmierzających do:

- *koncentracji funkcji na bazie wykształconych już zespołów funkcjonalnych,*
- *ograniczania uciążliwej działalności wytwórczej,*
- *ograniczenia ruchu transportu ciężkiego w zabudowanej części strefy,*
- *rozwijania nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej,*
- *rozwijania bazy turystycznej (noclegowej, gastronomicznej itp.).*

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

Oddziaływanie na jednostki eksploatujące i modernizujące istniejącą zabudowę i zagospodarowanie, powinno zmierzać do:

- *przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz porządkowania struktury zabudowy, zmiany lub rozszerzenia funkcji itp. (dotyczy np. tworzenia bazy dla rozwoju turystyki),*
- *racjonalnej rehabilitacji założeń podworskich we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,*
- *zachowania dawnych założeń podworskich w gestii jednego właściciela (niewłaściwe jest wprowadzanie podziałów geodezyjnych w obrębie dawnych założeń dworsko – parkowych, folwarcznych itp.),*
- *przebudowy (zindywidualizowania) formy architektonicznej zabudowy, w tym zmiany pokrycia dachów w celu jak najkorzystniejszego wpisania jej w wiejski krajobraz,*
- *porządkowania i estetyzacji terenów publicznych,*
- *estetyzacji ogrodzeń i elementów małej architektury,*
- *eliminacji zabudowy substandardowej,*
- *powiększania udziału powierzchni aktywnej przyrodniczo w strefach zwartej zabudowy wiejskiej oraz utrwalania zieleni już istniejącej.*

W obrębie strefy polityka przestrzenna powinna obejmować również:

- *sporządzenie koncepcji urbanistycznych, planów miejscowych i programów uzbrojenia, urządzenia itp. oraz realizacja sieci komunalnych,*
- *współdziałanie z instytucjami eksploatującymi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,*
- *współdziałanie z jednostkami zarządzającymi drogami powiatowymi i wojewódzkimi,*
- *koordynacja inicjatyw społeczności lokalnej,*
- *zagospodarowywanie lub koordynacja zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele publiczne.*

Strefa aktywizacji gospodarczej C

Przeznaczenie terenów:

Wskazując wyselekcjonowane obszary jako strefy C przyjęto obecny stan ich dostępności przestrzennej, technicznej i rolniczej, możliwości wielorakiej poprawy tej dostępności, a także podstawowy czynnik, który w nieodległej perspektywie będzie impulsem gospodarczym, tj. dostępność z węzłów autostradowych „Lubicz" i „Turzno". Wskazane obszary to tereny:

- *pomiędzy projektowaną autostradą A-1, drogą ekspresową S-10 oraz drogą wojewódzką nr 552, w sąsiedztwie węzła autostradowego „Lubicz",*
- *pomiędzy projektowaną autostradą A-1, projektowaną drogą wojewódzką w klasie technicznej G, w sąsiedztwie węzła autostradowego „Turzno",*
- *na południe od toru kolejowego linii Toruń – Sierpc w Lubiczu Dolnym, tzw. Małgorzatowo,*
- *w północnej części sołectwa Lubicz Dolny, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 552,*
- *obejmujące południową część sołectwa Mierzynek,*
- *położone na terenie sołectw Grębocin i Jedwabno w sąsiedztwie projektowanej autostrady A-1,*
- *zlokalizowane w północnej części sołectwa Grębocin.*

W/w tereny przeznacza się pod zainwestowanie następującymi rodzajami funkcji:

- *usługową,*
- *produkcyjną,*
- *gospodarczo-magazynową.*

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

- *sukcesywne sporządzanie planów miejscowych w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb,*
- *pozyskiwanie na rzecz gminy terenów wskazanych do rozwoju, w tym szczególnie terenów pod drogi i infrastrukturę techniczną,*
- *doprowadzenie do terenów rozwojowych i poprowadzenie na tych terenach komunalnej infrastruktury technicznej wg opracowanych harmonogramów działań,*
- *współdziałanie z inwestorami na rzecz powstawania nowych miejsc pracy w sferze produkcyjno-gospodarczej i usługowej,*
- *występowanie o wspieranie finansowe inicjatyw samorządowych dotyczących uruchamiania terenów budowlanych przez różne fundusze pomocowe,*
- *budowa lub modernizacja dróg gminnych, których znaczenie wzrasta w związku z postępującą urbanizacją,*
- *egzekwowanie estetycznych, nowoczesnych form zabudowy zespołów przemysłowych w gminie,*
- *wykluczanie lokalizowania działalności i produkcji degradującej środowisko naturalne,*
- *współdziałanie z Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska,*
- *w południowej część sołectwa Mierzynek określa się przestrzeń użytkowana rolniczo jako działy specjalne, chów i hodowla drobiu z mieszalnią pasz oraz wydanymi warunkami zabudowy na*

budowę bioelektrowni na bazie biomasy z odpadów poprodukcyjnych z hodowli uzupełnioną substratami roślinnymi oraz z przetwórstwa rolno – spożywczego.

Obszary otwarte

Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej D

Przeznaczenie terenu:

Wskazane obszary to tereny położone w północnej części gminy, stanowiące fragmenty sołectw Grębocin, Jedwabno, Rogowo, Rogówko, Brzeźno, Brzezinko i Gronowo.

Strefa produkcji rolnej z możliwością przetwórstwa i przechowalnictwa. Z uwagi na rozległe kompleksy średnich i wysokich klas gleb przyjmuje się zasadę możliwie maksymalnego ograniczania inwestycji tworzących nowe zagrody. W strefie wprowadza się możliwość modernizacji i rozbudowy zagród istniejących oraz ich przekształcania na nowe formy działalności gospodarczej związanej z rolnictwem. Dopuszcza się przekształcanie istniejących zagród i budowę nowych obiektów przy drogach publicznych utwardzonych. Przy lokalizacji nowych zagród i zakładów wytwórczo – usługowych zaleca się umiejscawianie ich w obrębie zagród już nieistniejących lub pozostających w złym stanie technicznym.

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

- *egzekwowanie określonych zasad dla zabudowy, niezbędnej na terenach rolnych,*
- *dążenie do ochrony kompleksów glebowych przez:*

  - ograniczenie podziałów geodezyjnych,

  - dopuszczanie do lokalizowania nowych form zabudowy związanej z rolnictwem w pasach wzdłuż dróg publicznych,

  - preferowanie zadrzewień wzdłuż dróg, cieków wodnych itp.,

  - wpływanie na koncentrację nowej zabudowy poza kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie wykształconej zabudowy wsi,
- *współdziałanie z właściwymi służbami i jednostkami obsługi rolnictwa,*
- *dążenie do likwidacji opuszczonych zagród rozproszonych i rekultywacji terenu lub wykorzystywanie ich dla lokalizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych.*

Strefa ekologiczna E

Przeznaczenie terenu:

Wskazane obszary to tereny stanowiące fragmenty bezpośredniej zlewni rzek Drwęca i Wisła, położone w centralnej i południowej części gminy, zlokalizowane na terenie sołectw Złotoria, Grabowiec, Lubicz Górnym Lubicz Dolny, Jedwabno, Krobia, Młyniec Pierwszy i Młyniec Drugi.

W obrębie strefy ustala się maksymalną ochronę zasobów naturalnych oraz szeroki zakres zalesień i zadrzewień. Zakazuje się wprowadzania nowych zamierzeń inwestycyjnych na terenach zalewowych lub zagrażających istniejącemu ujęciu wody pitnej, prac melioracyjnych ora przekształcania naturalnego ukształtowania terenu itp. Ustala się pełny reżim gospodarki ściekowej.

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

- *możliwie maksymalne ograniczanie ingerencji w obszar strefy,*

- *racjonalne korzystanie z zasobów przyrody,*
- *wspieranie inicjatyw zmierzających do zalesień i zadrzewień,*
- *gospodarka leśna jak w lasach o statusie lasów ochronnych,*
- *utrwalenie publicznego charakteru obszarów ekologicznych z wyjątkiem ścisłych, bezpośrednich stref ochronnych.*

Strefa ekologiczno – osadnicza G

Przeznaczenie terenu:

Wskazane obszary to tereny położone w centralnej i południowej części gminy, stanowiące fragmenty sołectw Gronowo, Brzezinko, Rogówko, Jedwabno, Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi, Krobia, Mierzynek, Kopanino, Grabowiec i Złotoria.

Strefa stanowi przestrzeń otwarta o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Określa się ograniczoną urbanizację, podporządkowana kryteriom przyrodniczym i uwarunkowaniom ekologicznym. Ustanawia się pełna ochronę istniejącej zieleni oraz obowiązek rozbudowy terenów zadrzewionych i zalesionych wraz z zabudową rekreacyjną i mieszkaniową na dużych działkach (powyżej 30 arów). Zakazuje się lokalizacji zabudowy dla samodzielniej działalności komercyjnej w skali większej niż rzemiosło indywidualne. Możliwość eksploatacji udokumentowanych złóż kruszyw wyłącznie na obszarach udokumentowanych złóż kopalin z zastrzeżeniem zapewnienia ochrony wód rzeki Drwęcy, podstawowych zasad gospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu, a także ochrony krajobrazowej doliny Drwęcy. Ostateczne dopuszczenie eksploatacji złóż możliwe jest po stwierdzeniu braku negatywnych skutków dla istniejącego zagospodarowania. Jako podstawowy kierunek rekultywacji wskazuje się zalesienia lub rekreację.

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

- *wskazane sporządzanie planów miejscowych,*
- *budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,*
- *egzekwowanie od inwestorów nasadzeń zieleni ozdobnej i urządzania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych,*
- *egzekwowanie od inwestorów projektowania i realizacji dopracowanych architektonicznie projektów budowlanych,*
- *możliwość realizacji zabudowy letniskowej; zaleca się wykorzystywanie na cele letniskowe starych i podupadających budynków i zagród,*
- *zalecenie wysadzania dróg osiedlowych i dojazdowych szpalerami drzew w celu uzyskania efektu zielonych alei.*

Strefa leśna L

Przeznaczenie terenu:

Wskazane obszary to tereny położone w północnej i południowej części gminy, stanowiące fragmenty sołectw Gronowo, Lubicz Dolny, Lubicz Górny, Nowa Wieś, Kopanino, Złotoria i Grabowiec.

Strefa stanowi przestrzeń otwartą o dominujących walorach przyrodniczych, w większości zalesiona oraz predysponowaną do zalesień i zadrzewień. Tereny te ustala się jako generalnie wolne od zabudowy, chronione przed nową zabudową, o ważnym znaczeniu dla zachowania naturalnej równowagi w przyrodzie regionu. Możliwość eksploatacji udokumentowanych złóż kruszyw wyłącznie

na obszarach udokumentowanych złóż kopalin z zastrzeżeniem zapewnienia ochrony wód rzeki Drwęcy, podstawowych zasad gospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu, a także ochrony krajobrazowej doliny Drwęcy. Ostateczne dopuszczenie eksploatacji złóż możliwe jest po stwierdzeniu braku negatywnych skutków dla istniejącego zagospodarowania. Jako podstawowy kierunek rekultywacji wskazuje się zalesienia lub rekreację. Ustala się maksymalną ochronę zasobów naturalnych oraz zakaz wprowadzania prac melioracyjnych, przekształcania naturalnego ukształtowania terenu itp.

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

- *możliwie maksymalne ograniczanie ingerencji w obszar strefy,*
- *racjonalne korzystanie z zasobów przyrody,*
- *wspieranie inicjatyw zmierzających do zalesień i zadrzewień,*
- *gospodarka leśna jak w lasach o statusie lasów ochronnych,*
- *utrwalenie publicznego charakteru obszarów ekologicznych z wyjątkiem ścisłych, bezpośrednich stref ochronnych.*

Strefa rekreacyjno - leśna R

Przeznaczenie terenu:

Wskazane obszary to tereny położone we wschodniej części gminy, stanowiące fragmenty sołectw Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi i Józefowo.

W obrębie strefy ustala się zasadę nadrzędności celów ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego nad zamierzeniami inwestycyjnymi i dążeniami do realizacji urządzeń rekreacyjno-turystycznych i zabudowy rekreacyjnej i letniskowej. Możliwość eksploatacji udokumentowanych złóż kruszyw wyłącznie na obszarach udokumentowanych złóż kopalin z zastrzeżeniem zapewnienia ochrony wód rzeki Drwęcy, podstawowych zasad gospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu, a także ochrony krajobrazowej doliny Drwęcy. Ostateczne dopuszczenie eksploatacji złóż możliwe jest po stwierdzeniu braku negatywnych skutków dla istniejącego zagospodarowania. Jako podstawowy kierunek rekultywacji wskazuje się zalesienia lub rekreację.

Sposoby oddziaływania – polityka przestrzenna:

- *dążenie do sporządzenia planów miejscowych dla terenów predysponowanych pod zabudowę rekreacyjną i letniskową,*
- *budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,*
- *wspieranie inicjatyw zmierzających do zalesień i zadrzewień,*
- *wspieranie inicjatyw zmierzających do rozwoju bazy turystycznej i agroturystycznej w gminie,*
- *podejmowanie różnorodnych działań związanych z promocją walorów gminy,*
- *rygorystyczne egzekwowanie realizacji dopracowanych i wkomponowanych w krajobraz form zabudowy rekreacyjnej i letniskowej.*

III.4. Zasady zagospodarowania w obrębie terenów o odmiennym przeznaczeniu

W obrębie stref polityki przestrzennej wydzielono 11 terenów o odmiennym sposobie zagospodarowania.

Tereny zabudowy mieszkaniowej M1

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej.

Przeznaczenie uzupełniające: funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w tym rekreacja indywidualna, usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, tereny zieleni towarzyszącej i urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *dla zabudowy jednorodzinnej maksymalna wysokość zabudowy 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *dla zabudowy wielorodzinnej maksymalna wysokość zabudowy 14 m, do 4 kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
- *na poszczególnych działkach dopuszcza się parterową zabudowę gospodarczo – garażową na granicach działek,*
- *postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000 m² w strefie A i B oraz 1500 m² w strefie G dla zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli i rejonów wsi,*
- *co najmniej 50% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną,*
- *dla terenów M1 w strefie G ustala się większe rozproszenie zabudowy i zwiększenie znaczenia uwarunkowań i ograniczeń ekologicznych przy określaniu rodzaju działalności*

gospodarczej i warunków jej prowadzenia, zagospodarowanie co najmniej 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, zaleca się wprowadzanie zieleni ozdobnej,

- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*

Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami M2

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (w tym usługi publiczne, handel, gastronomia, rzemiosło, usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną).

Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni towarzyszącej i urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *dla zabudowy wielorodzinnej maksymalna wysokość zabudowy 14 m, do 4 kondygnacji nadziemnych (liczonych wraz z użytkową kondygnacją poddasza) z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *dla zabudowy jednorodzinnej maksymalna wysokość zabudowy 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *dla zabudowy zagrodowej maksymalna wysokość zabudowy 11 m, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
- *dla zabudowy usługowej maksymalna wysokość zabudowy 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy,*
- *dążenie do wytworzenia w obrębie działek strefy mieszkalnej i usługowo-wytwórczej,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
- *na poszczególnych działkach dopuszcza się zabudowę gospodarczo – garażową na granicach działek,*

- *postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych osiedli i rejonów wsi,*
- *co najmniej 20% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną;*
- *ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych stanowisk parkingowych,*
- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*
- *w przypadku stwierdzenia na obszarze Naturze 2000 cennych siedlisk przyrodniczych niebędących zbiorowiskami leśnymi, nie wskazane jest lokalizowanie tam zabudowy,*

Tereny zabudowy rekreacji M3

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy o charakterze rekreacji indywidualnej.

Przeznaczenie uzupełniające: usługi kuracyjno opiekuńcze, tereny zieleni towarzyszącej i urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *maksymalna wysokość zabudowy 8 m, do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *maksymalna wysokość zabudowy 9 m, do 3 kondygnacji nadziemnych dla usług kuracyjno opiekuńczych z dachami płaskimi, wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *dopuszcza się czasowe rozwiązania indywidualnej gospodarki ściekowej,*
- *zagospodarowanie terenów o charakterze rekreacyjnym,*
- *postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1500 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*

- *co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną.*

Tereny zabudowy usługowej U

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej (w tym usługi publiczne, usługi kultury, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, handel, gastronomia, rzemiosło, usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza daną działkę inwestycyjną, obiekty handlowowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

Przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po uwzględnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z przeznaczenia podstawowego, tereny aktywizacji gospodarczej z zakresu produkcji przemysłowej, składów, magazynów, tereny zieleni towarzyszącej, urządzonej i izolacyjnej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *maksymalna wysokość zabudowy 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
- *postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1500 m² dla zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *co najmniej 20% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną,*
- *ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych stanowisk parkingowych,*
- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy stosować ustalenia kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla terenów zabudowy mieszkaniowej M1,*
- *dla terenów produkcji przemysłowej, składów, magazynów należy stosować ustalenia kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla terenów zabudowy przemysłu, składów, magazynów PU ,*

- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*

Tereny zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług PU

Przeznaczenie podstawowe: tereny intensywnej aktywności gospodarczej z zakresu produkcji przemysłowej i drobnej wytwórczości, składów, magazynów i usług (w tym handel, gastronomia, rzemiosło), przetwórstwa rolno – spożywczego, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

Przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w Lubiczu Górnym) po uwzględnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z przeznaczenia podstawowego, tereny zieleni towarzyszącej i izolacyjnej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *maksymalna wysokość zabudowy 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych, z dowolnymi formami dachów,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością budowy i przebudowy,*
- *ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną w szczególności przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej jako podstawowej,*
- *zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,*
- *postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1500 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *co najmniej 10% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną,*
- *utrzymanie istniejącej fermy drobiu w Mierzynku z możliwością rozbudowy,*
- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy stosować ustalenia kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla terenów zabudowy mieszkaniowej M1,*
- *wyznaczone tereny obejmują grunty dobrej i dosyć dobrej klasy, które wymagają uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, między innymi z tego względu celowe jest rozważenie możliwości podzielenia tych terenów na części, dla których sporządzone zostałyby odrębne plany miejscowe.*

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej I

Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni towarzyszącej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością budowy i przebudowy,*
- *maksymalna wysokość zabudowy 11 m.*

Tereny lasów i zadrzewień Z1

Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień.

Zalecane zasady zagospodarowania terenów leśnych:

- *obowiązuje zasada ochrony istniejącego zalesienia i zadrzewienia,*
- *zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji,*
- *gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo – leśne sporządzane przez właściwe służby,*
- *ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów urządzeń leśnictwa i urządzeń odpoczynku w wyznaczonych miejscach oraz obszarach rozwoju turystyki i rekreacji,*
- *ustala się zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych,*
- *lasy są i powinny pozostać terenami otwartymi z wyjątkiem nielicznych lasów prywatnych,*
- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla obszarów rozwoju turystyki i rekreacji zlokalizowanych w Józefowie i Nowej Wsi:

- *maksymalna wysokość zabudowy 8 m, do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *dopuszcza się czasowe rozwiązania indywidualnej gospodarki ściekowej,*
- *zagospodarowanie terenów o charakterze rekreacyjnym,*
- *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2000 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*

- *co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną,*
- *wycinkę drzewostanu należy ograniczyć do niezbędnego minimum w zakresie lokalizacji budynków i obsługi komunikacyjnej,*
- *zagospodarowanie zabudową nie może przekraczać 20% danego obszaru turystyki i rekreacji oznaczonego na rysunku Studium symbolem graficznym.*

Tereny predysponowane do zalesień i zadrzewień Z2

Przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień i zadrzewień.

Zalecane zasady zagospodarowania:

- *wyodrębnione tereny to: nowe lasy o charakterze gospodarczym i ochronnym, zieleń rekreacyjna, zadrzewienia śródpolne, zadrzewienia przeciwerozyjne, zieleń wpływająca na regulację stosunków wodnych,*
- *obowiązuje zasada ochrony istniejącego zalesienia i zadrzewienia,*
- *zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji,*
- *gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo – leśne sporządzane przez właściwe służby,*
- *dopuszczalna jest ekstensywna zabudowa o charakterze określonym dla poszczególnych stref polityki przestrzennej,*
- *zaleca się generalnie zalesianie i zadrzewianie terenów skarp i zboczy (np. krawędź pradoliny), terenów po eksploatacji kruszyw naturalnych,*
- *ustala się zabezpieczenie dojazdu do terenów leśnych,*
- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*
- *w przypadku stwierdzenia na obszarze Naturze 2000 cennych siedlisk przyrodniczych niebędących zbiorowiskami leśnymi, nie wskazane jest zalesianie tego obszaru,*

zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla obszarów rozwoju turystyki i rekreacji zlokalizowanych w Józefowie i Nowej Wsi:

- *maksymalna wysokość zabudowy 8 m, do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, krytymi materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,*
- *zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych,*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy odrębne,*

- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *dopuszcza się czasowe rozwiązania indywidualnej gospodarki ściekowej,*
- *zagospodarowanie terenów o charakterze rekreacyjnym,*
- *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2000 m², dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek powinna stanowić powierzchnię biologicznie czynną,*
- *zagospodarowanie zabudową nie może przekraczać 20% danego obszaru turystyki i rekreacji oznaczonego na rysunku Studium symbolem graficznym.*

Tereny parków podworskich K1

Przeznaczenie podstawowe: tereny parków podworskich.

Przeznaczenie uzupełniające: tereny usług (w tym usług publicznych), tereny turystyki i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane zasady zagospodarowania terenów parków podworskich:

- *wszystkie parki na terenie gminy wymagają konserwacji, rewaloryzacji, podjęcia prac porządkowych i pielęgnacyjnych, zahamowania degradacji drzewostanu, odtworzenia układu wodnego i komunikacyjnego,*
- *parki we wsiach: Gronówko i Brzezinko zostały mocno zniszczone i wymagają odtworzenia w historycznych granicach, parki we wsiach Lubicz Dolny, Jedwabno i Gronowo zachowały się w stosunkowo dobrym stanie, wymagają jednak rewaloryzacji w oparciu o stosowną dokumentację,*
- *ustala się utrzymanie, a tam gdzie jest to możliwe odtworzenie układu kompozycyjnego i hydrograficznego, pielęgnację i konserwację z uzupełnieniami ubytków i nowymi nasadzeniami na podstawie specjalistycznej dokumentacji, zachowanie i konserwację historycznych elementów małej architektury oraz likwidację obiektów i funkcji kolizyjnych,*
- *dopuszcza się w ramach rewaloryzacji założeń parkowych i obiektów budowlanych lokalizację usług, w tym usług publicznych, usług turystyki i rekreacji; rozwiązania inwestycyjne powinny być opracowywane na podstawie zaleceń konserwatorskich i zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- *wszelkie działania w obrębie parków podworskich objętych rejestrem zabytków należy wykonywać zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. 162 poz. 1568).*

Tereny łąk i pastwisk K2

Przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

Zalecane zasady zagospodarowania terenów łąk i pastwisk:

- *dopuszcza się zalesienia gruntów o niskich klasach bonitacyjnych,*

- *dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, linii napowietrznych i podziemnych, dróg obsługi rolnictwa, a także dróg publicznych,*
- *dopuszcza się lokalizację terenów rolnych,*
- *ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów i urządzeń odpoczynku w wyznaczonych miejscach oraz utrzymanie istniejącej zabudowy,*
- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*

Tereny rolne O

Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa, usługi służące obsłudze rolnictwa.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa, z możliwością rozbudowy, nadbudowy,*
- *dopuszczenie lokalizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach rolnych na zasadach uszczegółowionych na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *maksymalna wysokość zabudowy 11 m, dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
- *dla gospodarstw rolnych zlokalizowanych w terenie zabudowy zagrodowej, których profil działalności powoduje wytwarzanie odpadów zanieczyszczających wody gruntowe, wprowadza się obowiązek budowy płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę oraz wprowadzenia zabezpieczeń przed spływem ścieków nieczyszczonych do wód podziemnych,*
- *dopuszcza się lokalizację terenów łąk i pastwisk,*
- *dopuszcza się lokalizację cmentarzy w zależności od potrzeb przy zachowaniu ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.*

Zasady zagospodarowania terenów rolnych na obszarze oddziaływania autostrady:

Na podstawie „Oceny oddziaływania autostrady A-1 na grunty rolne i leśne w województwie toruńskim" wykonanej w 1995 r. przyjmuje się, że ewidentny, negatywny wpływ motoryzacyjnych zanieczyszczeń na gleby i rośliny uprawne występuje w pasie o szerokości 60-90 m od jezdni, a niekiedy wynosi on nawet 120 m. Wahania szerokości pasa zależne są od warunków topograficznych i technicznych. Przyjmuje się średnią szerokość pasa ujemnego oddziaływania po 90 m od jezdni w każdą stronę autostrady przewidując następujące stopnie degradacji gruntów:

- odległość 0-30m od jezdni = 60%,
- odległość 30-60m od jezdni = 40%,
- odległość 60-90m od jezdni = 20%.

Ustala się następujące zasady użytkowania gruntów na terenach rolnych O (po uruchomieniu autostrady):

- zaniechanie wypasu zwierząt i zbierania roślin na paszę w obrębie strefy około 10 m od korony autostrady ze względu na niebezpieczeństwo wprowadzenia do łańcucha pokarmowego znacznych ilości metali ciężkich,
- bezwzględne odstąpienie od prowadzenia produkcji sadowniczej i ogrodniczej,
- wprowadzenie selektywnej uprawy roślin w rejonie autostrady,
- zwiększenie dawki nawozów wapniowo – magnezowych oraz nawozów organicznych, a nawet wprowadzenie w głąb gleby dużej ilości substancji organicznych, np. torfu, w celu unieruchomienia metali ciężkich oraz ograniczenia wymywania tych metali do wód gruntowych,
- zalecenie zmiany istniejących użytków zielonych na grunty orne, gdyż niedopuszczalny jest wypas zwierząt na terenach w rejonie autostrady,
- obsadzenie autostrad, w miarę możliwości, zwartymi pasami zieleni, z uwagi na skuteczną ochronę przyległych terenów rolnych przed skażeniami pochodzącymi ze spalin samochodowych,
- Przy autostradach zaleca się uprawę: zbóż, takich jak żyto, pszenica i jęczmień, które kumulują metale ciężkie w słomie, a ziarno praktycznie jest wolne od tych zanieczyszczeń; roślin, których produkty można przeznaczyć na cele przemysłowe, np. rzepak na olej napędowy, ziemniaki do produkcji alkoholu; plantacji nasiennych, takich jak trawy i warzywa; szkółek drzew i krzewów do produkcji sadzonek dla celów ozdobnych oraz nasadzeń w strefach przeciwerozyjnych, przeciwwietrznych i przy drogach o dużym natężeniu ruchu.

Tereny zamknięte

Tereny zamknięte w rozumieniu ustawy (Prawo geodezyjne i kartograficzne z dn. 17 maja 1989 r. Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 z późn. zmianami) to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Lubicz tereny zamknięte obejmują tereny towarzyszące infrastrukturze kolejowej, zarówno na linii kolejowej nr 353 relacji Poznań – Skandawa jak i linii kolejowej nr 27 relacji Toruń – Sierpc. Tereny zamknięte ustalone decyzją ministra infrastruktury obejmują:

- *w obrębie geodezyjnym Grębocin: działki nr 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/7, 17/8, 17/9,*
- *w obrębie geodezyjnym Gronowo: działki nr 220, 221, 230, 247, 248,*
- *w obrębie geodezyjnym Krobia: działka nr 224/14,*
- *w obrębie geodezyjnym Lubicz Dolny: działka nr 93/1,*
- *w obrębie geodezyjnym Lubicz Górny: działki nr 56/4, 64, 65,*
- *w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś: działki nr 174, 176, 181, 182*

III.5. Zasady zagospodarowania na terenie wyznaczonych obszarów (w tym wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i tereny zamknięte)

Obszar wskazany do modernizacji, przekształceń i uzupełnienia

Obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej w Lubiczu Dolnym oraz tereny zabudowy przemysłowo – usługowej w Lubiczu Górnym.

Istniejąca zabudowa wiejska oraz budownictwo mieszkaniowe i gospodarcze wymaga sukcesywnych prac remontowo – modernizacyjnych. Każdą z tych prac należy wykorzystać dla indywidualizacji i uatrakcyjnienia formy architektonicznej budynków oraz racjonalizacji

wykorzystania terenu otaczającego. Należy zmierzać do czytelnego wyodrębnienia stref funkcjonalnych w obrębie zwartej zabudowy wiejskiej. Zaleca się nawiązywanie do formy dwuspadowego dachu i wprowadzanie zieleni ozdobnej i użytkowej. Konsekwentnego uporządkowania wymaga budownictwo gospodarcze przy zabudowie mieszkaniowej. Przy określaniu zasad postępowania inwestycyjnego w obrębie obszarów zurbanizowanych należy uwzględniać również, w miarę potrzeb, ukierunkowania podane w rozdziale dot. Zasad ochrony środowiska kulturowego.

Obszar wskazany do rehabilitacji

Obejmujący tereny zurbanizowane w Lubiczu Dolnym wraz z terenem parku podworskiego w zakolu Drwęcy, tereny zurbanizowane w Lubiczu Górnym, tereny zabudowy usługowej w Grębocinie oraz tereny zurbanizowane w Złotorii.

Rehabilitacja istniejących, zachowanych w różnym stopniu, założeń przestrzennych, związana jest z możliwie maksymalnym ich poszanowaniem. Dawne, czytelne w terenie lub z przekazów historycznych, rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne dotyczące głównie kształtowania układów urbanistycznych, zabudowy produkcyjnej, założeń dworskich i folwarków, należy traktować jako inspirację przy opracowywaniu i wykonywaniu remontów, rozbudów i modernizacji, zarówno obiektów, jak i ich szerszego otoczenia. Wszelkie prace o charakterze rehabilitacyjnym należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar wskazany do rekultywacji

Obejmujące tereny wyrobisk na obszarze gminy Lubicz.

Wszystkie wyrobiska po wydobyciu kopalin należy rekultywować w kierunku leśnym lub wodno – rekreacyjnym, dopuszcza się inne formy zagospodarowania wyrobisk np. usługowa lub produkcyjna.

Obszar wskazany do rewaloryzacji

Obejmujący tereny parków podworskich w Gronówku, Gronowie, Jedwabnie, Brzezinku, Lubiczu Dolnym, oznaczonych na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 2b, jako teren K1.

Parki podworskie na terenie gminy Lubicz wymagają konserwacji, rewaloryzacji, podjęcia prac porządkowych i pielęgnacyjnych, zahamowania degradacji drzewostanu, odtworzenia układu wodnego i komunikacyjnego. Prace rewaloryzacyjne powinny się odbyć w oparciu o stosowną dokumentację dotycząca w/w obiektów. Należy utrzymać, a tam gdzie to możliwe odtworzyć układ kompozycyjny i hydrograficzny oraz historyczne elementy małej architektury. Pożądana jest likwidacja obiektów i funkcji kolizyjnych. Wszelkie działania w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace budowlane przy obiektach objętych rejestrem zabytków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar objęty ochroną konserwatorską

Obejmujący tereny obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem w Grębocinie.

Ochrona konserwatorska zakłada zachowanie wyglądu architektonicznego zabudowy o wartościach kulturowo – historycznych w zakresie gabarytu, kształtu, pokrycia dachu, wystroju,

kompozycji, otworów okiennych i drzwiowych wraz z utrzymaniem zieleni w jej otoczeniu. W przypadku wymiany zabudowy historycznej ze względu na zły stan techniczny oraz wszelkich zmian wtórnych należy dążyć do odtworzenia historycznego wyglądu. Pożądane jest, by nowa zabudowa w sąsiedztwie zabudowy o wartościach historycznych harmonizowała z nią pod względem usytuowania, gabarytu, kształt dachu oraz rozwiązania architektonicznego elewacji. Wszelkie działania w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace budowlane przy obiektach objętych rejestrem zabytków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar objęty ochroną konserwatorską ekspozycji

Obejmujący tereny otoczenia obiektu objętego rejestrem konserwatorskim w Grębocinie.

Strefa ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tym obszarze polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy lub innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. Należy zabezpieczyć widok na zabytek, wykluczyć zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, natomiast planowane lokalizacje obiektów kubaturowych czy sieciowych naziemnych należy poprzedzić studiami krajobrazowymi. Wszelkie działania w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace budowlane przy obiektach objętych rejestrem zabytków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar konserwatorskiej strefy ochrony układu ruralistycznego

Obejmujący teren zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych w Złotorii.

Historyczne układy ruralistyczne to przestrzenne założenia wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. W gminie Lubicz dążyć do zachowania tradycyjnej zabudowy wsi i historycznie ukształtowany układów ruralistycznych. Ochrona układu odnosi się do wszelkich prac budowlanych przy obiektach, prac pielęgnacyjnych drzewostanu jaki i do innych działań dotyczących obiektów objętych opieką konserwatora zabytków. Na terenach objętych ochroną układu należy zachować historyczny przebieg ulic wraz z drzewostanem oraz formy architektoniczne zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych. Wszelkie działania w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace budowlane przy obiektach objętych rejestrem zabytków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar historycznego układu zabudowy

Obejmujący tereny historycznego układu przestrzennego wsi Lubicz Dolny i Lubicz Górny.

Celem ochrony historycznego układu przestrzennego ma na celu trwałe utrzymanie i wyeksponowanie historyczno – kulturowej fizjonomii wsi o zachowanym historycznym układzie ruralistycznym wraz z wypełniającą ją zabudową o wartościach kulturowych. Należy zachować historyczny układ wsi w typie ulicówki, wraz z zespołem młynów w Lubiczu, ochrona zabudowy historycznej polegać ma na zachowaniu proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy kształtującej sylwetę założenia przestrzennego. Należy usunąć lub przebudować obiekty kolidujące z historycznym

układem i lokalną architekturą. Zabudowa projektowana powinna nawiązywać do charakteru regionalnego krajobrazu kulturowego poprzez usytuowanie, gabaryty, kształt i pokrycie dachu oraz kompozycję elewacji. Wszelkie działania w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie prace budowlane przy obiektach objętych rejestrem zabytków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar wskazany do rozwoju turystyki i rekreacji

W Studium zalecono urządzenie terenów rekreacyjnych, w tym terenów o charakterze publicznym w Józefowie, Nowej Wsi, Złotorii i Grabowcu. Dla terenów wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Urządzenie terenu rekreacyjnego w Nowej Wsi wymaga rekultywacji wysypiska odpadów i powyrobiskowego akwenu wodnego. Możliwość urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych w rejonie Drwęcy w Nowej Wsi i Lubiczu na warunkach zgodnych z zasadami określonymi w danej strefie polityki przestrzennej.

Obszary wskazane do wyłączenia z zabudowy

Studium wskazuje do wyłączenia z zabudowy:

- *rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca",*
- *strefa wolna od zabudowy od rzeki Drwęcy wynosząca 100 m od linii brzegowej,*
- *tereny lasów i zadrzewień Z1, tereny predysponowane do zalesień i zadrzewień Z2, tereny łąk i pastwisk K2, tereny rolne O na zasadach określonych w punkcie III.4,*
- *tereny zabytkowych parków podworskich, na zasadach określonych w rozdziale III pkt 4 oraz w rozdziale VI.*

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rysunek Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 2b, wyznacza obszary rolne i leśne, które wymagać będą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolne i nieleśne. Dla obszarów tych wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

IV. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

IV.1. Polityka dotycząca ochrony przyrody i krajobrazu

Krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo – kulturowy podlega ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2009 nr 151 poz. 1220 z późn. zm.). Z dziesięciu możliwych form ochrony przyrody na terenie gminy Lubicz występuje pięć z nich. Są to: użytki ekologiczne, pomniki przyrody, obszary Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu oraz rezerwat przyrody.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

W świetle uwarunkowań prawnych oraz na podstawie przeprowadzonej wcześniej (na etapie uwarunkowań rozwoju) analizy i oceny zasobów środowiska przyrodniczego oraz dokonanej diagnozy stanu środowiska na terenie gminy należy stwierdzić, że naczelnym celem w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze gminy Lubicz jest uznanie, w polityce przestrzennej gminy, za wiodący trwały i zrównoważony rozwój, zgodny z wymogami czynnej ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego na terenach o najwyższym stopniu rozwoju procesów urbanizacyjnych oraz terenów o zdegradowanych walorach przyrodniczych. Natomiast na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

Niejednorodna struktura ekologiczna obszaru gminy wymaga ustalenia priorytetów dla zasad kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego w zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na niejednakowe predyspozycje terenów do pełnienia określonych funkcji, z uwagi na zróżnicowane walory środowiska przyrodniczego oraz na niejednorodną skalę zagrożeń stanu środowiska.

IV.2. Predyspozycje terenów do pełnienia określonych funkcji z uwagi na walory i stan środowiska przyrodniczego

Obszar gminy Lubicz został w dużym stopniu przekształcony w wyniku działalności człowieka. Jednak znaczna część zasobów przyrodniczych zachowała swoje wysokie walory pozwalając na właściwe funkcjonowanie środowiska lub służące działalności gospodarczej człowieka.

Jednym z ważniejszych bogactw przyrodniczych na terenie gminy są zasoby glebowe stanowiące bazę dla rozwoju gospodarki rolnej, w tym wysokotowarowego rolnictwa. Należy przyjąć generalną zasadę, że na terenie gminy nie przeznacza się na cele nierolnicze wszystkich gruntów o wysokiej przydatności rolniczej, do których zakwalifikowano następujące kompleksy rolniczej przydatności gleb:

- pszenny bardzo dobry,
- pszenny dobry,
- żytni bardzo dobry.

Powyższa zasada nie dotyczy gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych gleb, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych tras komunikacyjnych o największym natężeniu ruchu (autostrada, drogi ekspresowe i krajowe). Tereny te powinny zostać przeznaczone pod zainwestowanie związane z obsługą ruchu drogowego, pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w tym związaną z gospodarką rolną lub na cele komercyjne. Ewentualne użytkowanie rolnicze tych gruntów należy ograniczyć do uprawy roślin przemysłowych. Pożądane jest zakładanie pasów niskiej i wysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg w cele ograniczenia migracji zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny upraw rolnych.

Największe powierzchnie wymienionych kompleksów znajdują się na terenie wysoczyzny morenowej w rejonie wsi Gronowo, Gronówko, Brzeźno, Brzezinko, Rogowo, Rogówko, Grębocin i Jedwabno, jak również urodzajne gleby madowe na terasie zalewowej doliny Wisły w rejonie Grabowca.

Zasoby glebowe podlegają ochronie przed przeznaczaniem na cele nierolnicze również zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. 1955 nr 16 poz. 78), która nakłada wymóg uzyskiwania zgody na przeznaczanie gruntów klas I-III na cele nierolnicze (konieczna zgoda Ministra Rolnictwa). Ochrona zasobów glebowych obejmuje ponadto warstwę próchniczną gleby, która powinna zastać zdjęta przed realizacją podjętej inwestycji. Warstwa ta powinna zostać zabezpieczona i wykorzystana na cele rolne lub pokrewne (ogrodnictwo, sadownictwo). Podobnie należy zabezpieczyć warstwę próchniczną gleby na terenach eksploatacji kopalin.

Na terenie gminy lokalnie występują mokradła i podmokłości wykorzystywane jako trwałe użytki zielone. Są to przede wszystkim tereny w obrębie terasy zalewowej doliny Wisły i doliny Drwęcy, zagłębienia wytopiskowe na wysoczyźnie morenowej, dna rynien polodowcowych i dolin wód roztopowych. Obszary te podlegają ochronie przed przeznaczaniem na cele inwestycyjne, zarówno z uwagi na to, iż są terenami zalewowymi, są zbiornikami naturalnej retencji wód, jak również ze względu na to, że stanowią miejsca bytowania i rozrodu gatunków flory i drobnej fauny. Niektóre z tych obszarów wymaga uregulowania stosunków wodnych, w tym przez utworzenie obiektów tzw. małej retencji.

Lasy i grunty leśne zajmują 19,6% powierzchni gminy. Rozmieszczone są nierównomiernie – występują głównie w dolinach Wisły i Drwęcy oraz w otoczeniu Strugi Rychnowskiej. Poza znaczeniem gospodarczym lasy pełnią też funkcję krajobrazową, ekologiczną i ochronną. Ze względu na wysokie walory lasów postuluje się nie uszczuplanie powierzchni leśnej. Zaleca się uzupełnienie kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa (V i VI klasa gleb). Wyznaczając tereny predysponowane do zalesienia przyjęto generalną zasadę ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych oraz kierunek leśny rekultywacji wyrobisk po eksploatacji kruszywa. Jako materiał pomocniczy wykorzystano opracowanie dotyczące granicy rolno – leśnej (WBGiTR w Toruniu, 1995 r.), jednak z przewidywanego zalesienia niektórych terenów zrezygnowano na rzecz przeznaczenia ich na cele inwestycyjne. Ponadto w celu zapewnienia ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych wskazano jako predysponowane do zalesienia niektóre grunty V klasy bonitacyjnej oraz enklawy IV klasy bonitacyjnej leżące w otoczeniu gruntów klasy V i VI, jak również tereny znajdujące się w otoczeniu istniejących i projektowanych tras komunikacyjnych (autostrada, drogi ekspresowe, drogi krajowe). Ze względów ekologicznych oraz ze względu na przewidywaną w najbliższych latach aktywizację gospodarczą gminy pożądane jest zwiększenie lesistości do co najmniej 25%. Jako priorytetowe należy uznać zalesienia granicach obszaru chronionego krajobrazu, w szczególności w obszarze stery ochronnej ujęcia wody oraz na terenach wyeksploatowanych wyrobisk kruszywa. Jako podstawowy kierunek rekultywacji wyrobisk po eksploatacji kruszywa należy uznać kierunek leśny, *rekreacyjny (kąpieliska) lub gospodarczy (stawy rybne).*

W strefie krawędziowej doliny Wisły i doliny Drwęcy oraz na zboczach rynien polodowcowych i dolin wód roztopowych (strefy potencjalnego osuwania się mas ziemnych) występują nasilone procesy erozji na stokach. W celu przeciwdziałania rozwojowi procesów erozyjnych należy ograniczać uprawę ziemi w strefach zboczowych o nachyleniu powyżej 12%, na zboczach prowadzić orkę w poprzek, a nie wzdłuż stoku. Preferować należy zmianę gruntów ornych na trwałe użytki zielone, a na słabszych glebach należy wprowadzać zalesienia i zadrzewienia.

Na terenach o wysokich spadkach wyklucza się zamianę użytków zielonych i nieużytków na grunty orne, ogranicza się także lokalizację inwestycji, w tym budownictwa mieszkaniowego oraz prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na obszarze gminy wyznaczono tereny predysponowane do rozwoju procesów urbanizacyjnych, które nie posiadają ograniczeń wynikających z uwarunkowań fizjograficznych i prawnych. Uznano, że pod zainwestowanie powinny zostać przeznaczone przede wszystkim tereny o mało urozmaiconej rzeźbie, o dobrej nośności gruntu, dobrej spoistości, w miarę możliwości o słabej rolniczej przydatności gleb (klasy bonitacyjne V i VI, ewentualnie klasa IV), spadkach nie przekraczających 10% (najlepiej 0-5%), wodzie gruntowej zalegającej ponad 3 m pod powierzchnią terenu. Dodatkowym kryterium wyznaczenia terenów na cele inwestycyjne był przebieg ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

Największe możliwości w zakresie rozwoju przestrzennego posiadają wsie: Lubicz Górny, Krobia, Grębocin i Złotoria. Wyznaczone tereny predysponowane dla rozwoju osadnictwa są większe niż potrzeby własne gminy (np. w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego) i obejmują także możliwość lokalizacji inwestycji komercyjnych (tereny pod działalność produkcyjną, handlową, usługową).

Ograniczone w części możliwości rozwoju przestrzennego, ze względu na wysoką rolniczą przydatność gleb mają wsie: Gronowo, Gronówko, Rogówko, Jedwabno, Brzezinko, ze względu na urozmaiconą konfigurację terenu, sąsiedztwo kompleksów leśnych bądź liczne tereny bagienne i podmokłe – wsie: Lubicz Dolny, Grabowiec, Kopanino, Nowa Wieś i Młyniec. Rejon wsi Józefowo postrzegany jest jako teren rozwoju funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej i wykazują predyspozycje rozwoju ekstensywnych form budownictwa mieszkaniowego.

IV.3. Kierunki działań proekologicznych

Jednym z największych zagrożeń walorów przyrodniczych na obszarze gminy Lubicz jest degradacja zasobów glebowych, w szczególności na skutek nasilonej erozji wietrznej na terenach użytkowanych rolniczo, położonych na wysoczyźnie morenowej, jak również na piaszczystych terasach nadzalewowych doliny Wisły i Drwęcy. Wywiewanie powierzchniowych cząstek gleby zostało spowodowane głównie nadmiernymi melioracjami odwadniającymi powodującymi przesuszenie wierzchnich warstw gleby oraz ubóstwem zadrzewień i skupień roślinności trwałej w obrębie gruntów ornych. W celu przeciwdziałania erozji wietrznej należy wprowadzać ciągi szpalerowe drzew na miedzach, wzdłuż dróg i cieków, odstąpić od jednokierunkowych melioracji odwadniających, modernizować wadliwe systemy melioracyjne oraz tworzyć skupienia roślinności śródpolnej i śródłąkowej w obniżeniach terenowych. W szczególności dotyczy to wsi: Młyniec, Kopanino, Grębocin, Młyniec, Rogowo i Gronówko. Intensywnym procesom erozji wietrznej należy także przeciwdziałać na terenach prowadzonej eksploatacji kruszywa i na terenach poeksploatacyjnych.

Jako inne działania wspomagające w zakresie ochrony powierzchni ziemi należy wymienić:

- likwidację wszystkich „dzikich" wyrobisk poeksploatacyjnych oraz ich rekultywację przez przywrócenie do poprzedniego sposobu użytkowania lub tworzenie w ich obrębie skupisk zieleni bez dodatkowych działań w zakresie niwelacji terenu,
- docelową rekultywację składowiska odpadów w Nowej Wsi,
- obowiązek pełnej rekultywacji nowych i *wyeksploatowanych* wyrobisk eksploatacyjnych,
- objęcie zorganizowanym systemem gromadzenia, wywozu i utylizacji odpadów ze wszystkich posesji, zakładów i instytucji oraz budownictwa turystycznego na obszarze gminy.

Poszukiwanie i pozyskiwanie nowych złóż kruszywa możliwe jest wyłącznie na podstawie ważnej koncesji wydanej przez upoważniony organ (wojewoda, starosta) na obszarach udokumentowanych złóż kopalin z zastrzeżeniem zapewnienia ochrony wód rzeki Drwęcy, podstawowych zasad gospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu, a także ochrony krajobrazowej doliny Drwęcy. Ostateczne dopuszczenie eksploatacji złóż możliwe jest po stwierdzeniu braku negatywnych skutków dla istniejącego zagospodarowania.

W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem, niezbędne jest stopniowe eliminowanie tradycyjnych systemów ogrzewania i zastępowanie ich paliwami ekologicznie czystymi (olej opałowy, gaz). Modernizacje te powinny w pierwszej kolejności objąć obiekty użyteczności publicznej, np. szkoły, jak również osiedla mieszkaniowe i zakłady rzemieślnicze. Wszystkie nowo powstające inwestycje powinny być obligatoryjnie wyposażone w ekologiczne źródła energii, a preferować należy systemy zbiorcze zamiast indywidualnych. Należy ograniczyć również lokalne źródła emisji zanieczyszczeń powstających w zakładach produkcyjnych, rzemieślniczych i usługowych (np. Lubicz Dolny i Górny, Krobia, Grębocin, Złotoria) i gospodarstwach rolnych, będących także źródłami odorów, (np. Grębocin, Gronowo, Gronówko, Grabowiec, Jedwabno i Złotoria. Należy także ograniczyć uciążliwości powodowane działalnością zakładów przemysłowych i rzemieślniczych, w szczególności w Lubiczu Dolnym i Górnym, Krobii, Grębocinie i Złotorii.

Zagrożenie hałasem komunikacyjnym na terenie gminy koncentruje się wzdłuż trasy autostradowej, dróg krajowych: nr 10 (Szczecin – Toruń – Płońsk), nr 15 (Trzebnica – Toruń – Ostróda) i 552 (Lubicz – Grębocin – Łysomice). W związku z planowaną budową autostrady A-1, dróg ekspresowych i realizacją węzłów autostradowych przewiduje się dalszy wzrost natężenia ruchu, w szczególności na drodze nr 552. Konieczne jest podjęcie działań na rzecz ograniczenia hałasu poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, a tam, gdzie będzie to konieczne, ekranów akustycznych. Należy także zapewnić odpowiednie przejścia dla zwierzyny.

Gmina Lubicz posiada częściowo uregulowaną gospodarkę ściekową w oparciu o komunalną oczyszczalnię ścieków w Lubiczu Górnym. Niezbędne są dalsze działania w zakresie oczyszczania ścieków i dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnej (d*otyczy to w szczególności obszaru Grębocina).* Za stan docelowy uznaje się likwidację wszystkich punktowych źródeł emisji ścieków nieoczyszczonych. Na terenach o zabudowie rozproszonej, gdzie budowa kanalizacji zbiorczej jest nieuzasadniona ekonomicznie np. Józefowo należy preferować indywidualne oczyszczalnie przyzagrodowe.

Na terenie zbiornika zaporowego - zlokalizowanego na rzece Drwęca- powyżej stopnia wodnego w miejscowości Lubicz w km 12+300 dopuszcza się prowadzenie okresowych prac rewitalizacyjnych/bagrowniczych związanych z eksploatacją ujęcia powierzchniowego wody pitnej dla miasta Torunia i okolicznych Gmin.

Gospodarka odpadami na terenie gminy była uregulowana w oparciu o (obecnie wyeksploatowane) komunalne składowisko odpadów w Nowej Wsi. Znajduje się tam obecnie tylko przesypownia odpadów, wykorzystywana wyłącznie przez pracowników Zarządu Dróg, Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Lubiczu w trakcie prowadzenia prac porządkowych na terenie gm. Lubicz. Obecnie odpady komunalne w ilości 4 600 t rocznie wywożone są na składowisko odpadów w Toruniu. Składowisko odpadów komunalnych w Toruniu, zgodnie z wymogami unijnymi zostało zmodernizowane w 2009 roku.

Zorganizowanym systemem gromadzenia i wywozu odpadów powinny być objęte wszystkie posesje, zakłady i instytucje na terenie gminy. Wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów powinny mieć zapewnioną wystarczającą ilość właściwej wielkości pojemników. Pożądana jest również selektywna zbiórka odpadów w celu uzyskania surowców do powtórnego przerobu i obniżenia kosztów utylizacji odpadów.

Jezioro Józefowo należy wyposażyć w niezbędne urządzenia techniczne ograniczające negatywny wpływ na środowisko, ze względu na zwiększające się zainteresowanie turystyczne jego stosunkowo małą powierzchnię. Ze względu na bardzo małą powierzchnię jeziora i jego wysoką podatność na czynniki degradacyjne zainwestowanie może mieć wyłącznie charakter ekstensywny.

Należy dążyć do wykorzystania do celów rekreacyjnych części wyrobisk pozostawionych po zakończeniu eksploatacji surowców.

IV.4. Ekologiczna struktura obszaru

Formą o najwyższej randze ochrony na terenie gminy Lubicz stanowiącą oś struktury ekologicznej gminy jest rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca”, *będący największym rezerwatem ichtiologicznym w Polsce.* Ochroną prawną objęto koryto rzeki wraz z przybrzeżnym pasem terenu po obu stronach rzeki o szerokości 5 m. Obowiązuje zakaz przegradzania rzeki urządzeniami uniemożliwiającymi rybom swobodny przepływ, niszczenia i usuwania oraz jakiejkolwiek eksploatacji roślinności wodnej, jak również wycinania drzew i krzewów.

Część terenu gminy Lubicz obejmująca dolinę Drwęcy z otoczeniem o łącznej powierzchni 3810 ha, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Sieć obszarów chronionego krajobrazu obejmująca wyróżniające się przyrodniczo i krajobrazowo tereny została wyznaczona Rozporządzeniem Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego Nr 27/92, poz. 178 ze zm.) i potwierdzona *Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego nr 72, poz. 1376 ze zm.).*

Zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody gospodarowanie na tych terenach „powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych”, dlatego przepisy w/w Rozporządzenia zawierają szczegółowy wykaz zasad gospodarowania, które należy uwzględniać w pracach planistycznych i bieżącej działalności gospodarczej.

Ochrona całego systemu powiązań ekologicznych będzie miała decydujący wpływ na stan środowiska przyrodniczego na obszarze gminy, w szczególności na jakość wód.

W stosunku do znajdujących się na terenie gminy 10 pomników przyrody (pojedyncze drzewa) wprowadzono ochronę, której celem jest zachowanie tworów przyrody o szczególnej wartości naukowej, dydaktycznej i kulturowej odznaczających się indywidualnymi i niepowtarzalnymi cechami. Ochrona pomników przyrody polega na stosowaniu zakazów m.in.: wycinania, niszczenia lub uszkadzania drzew, zrywania pączków kwiatów i liści, wznoszenia budowli w pobliżu drzew.

Postuluje się wytypowanie tworów przyrody (okazałe drzewa, głazy narzutowe) zasługujących na objęcie ochroną w postaci pomników przyrody.

Znajdujące się na obszarze gminy użytki ekologiczne służą zachowaniu śródleśnych bagien i mokradeł ze względu na znaczenie dla funkcjonowania przyrody. Ochrona użytków ekologicznych polega na przestrzeganiu zakazów: zmiany stosunków wodnych, wydobywania minerałów i torfu, użytkowania i zanieczyszczania obiektów, niszczenia gleby i zmiany sposobu jej użytkowania, ruchu pojazdów.

Wszystkie uznane użytki ekologiczne znajdują się na terenie Lasów Państwowych. Niezbędne jest uznanie kolejnych użytków na terenach innych form własności, w tym śródpolnych obszarów bagien i mokradeł oraz skupień roślinności mających olbrzymie znaczenie dla retencji wód oraz stanowiących miejsca bytowania gatunków flory i drobnej fauny. Należy tu wymienić w szczególności „oczka wodne", bagna i mokradła, zagłębienia wytopiskowe w rejonie Józefowa, Nowej Wsi, Złotorii i Gronówka.

Ponadto na terenie gminy nie znajdują się obiekty predysponowane do objęcia ochroną jako zespoły przyrodniczo-krajobrazowe czy stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

Należy zauważyć, że zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody uznanie za formy ochrony indywidualnej (pomniki przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej) oraz wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu może nastąpić uchwałą Rady Gminy, jeżeli przepisu ochronnego nie wprowadził wojewoda. Dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu uznanych przez Radę Gminy powstaje ustawowy obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 4 ust. 4 Ustawy o ochronie przyrody, koszt sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar poddany ochronie, ponoszą w równych częściach budżet gminy i budżet państwa.

Na szczególną uwagę zasługują parki podworskie stanowiące często jedyne enklawy zieleni na terenach wysoczyzny morenowej. Wszystkie parki na terenie gminy wymagają podjęcia prac porządkowych i pielęgnacyjnych, zahamowania degradacji drzewostanu, odtworzenia układu wodnego i komunikacyjnego. Część parków zachowała się w stosunkowo dobrym stanie, wymaga jednak rewaloryzacji w oparciu o stosowną dokumentację. Są to parki we wsiach: Lubicz Dolny, Jedwabno i Gronowo. Niestety niektóre parki (we wsiach: Gronówko, Grębocin i Brzezinko) zostały mocno zniszczone i wymagają odtworzenia w historycznych granicach.

Na terenie gminy zachowały się liczne zadrzewienia szpalerowe wzdłuż dróg, które wymagają ochrony przed degradacją ze względu na znaczenie krajobrazotwórcze (urozmaicają monotonny krajobraz rolniczy), wiatrochronne oraz stabilizujące poziom wód gruntowych. Istniejące zadrzewienia wymagają pielęgnacji i uzupełnień. Wzdłuż pozostałych dróg należy tworzyć ciągi szpalerowe drzew.

Na terenach stref wododziałowych należy ograniczać lokalizację inwestycji oraz budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W otoczeniu tych stref należy priorytetowo podjąć działania na rzecz uregulowania gospodarki ściekowej oraz wzbogacać zasoby zieleni (zadrzewienia) w celu powstrzymania szybkiego spływu wód opadowych.

IV.5. Podsumowanie

Głównym celem polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego jest uznanie za wiodący rozwój zrównoważony tj. zgodny z wymogami czynnej ochrony środowiska naturalnego.

Podstawowym zadaniem w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych jest ochrona wysokiej jakości zasobów glebowych stanowiących bazę rozwoju funkcji rolniczej. Przy przeznaczaniu terenów rolnych na cele inwestycyjne należy kierować się zasadą przeznaczania terenów o najniższej przydatności rolniczej. Tylko w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się przeznaczanie na cele nierolnicze gleb wysokoprodukcyjnych (po uzyskaniu wymaganej zgody).

Dla terenów, na których sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy określić odsetek powierzchni aktywnej przyrodniczo, która pozwoli na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej oraz zapewni prawidłowe warunki życia ludzi.

Obszary użytków rolnych, w szczególności zagrożonych procesami erozyjnymi, należy wzbogacać w różnorodne formy zieleni przez tworzenie: skupień roślinności śródpolnej i śródłąkowej, zieleni przydrożnej i szpalerowej, co pozwoli zapobiegać utracie wartości produkcyjnej gleby.

Na terenie gminy uznaje się za niewystarczającą prawną ochronę przyrody i krajobrazu. Należy podjąć działania na rzecz uznania nowych pomników przyrody i użytków ekologicznych lub wnioskować do uznania tych obiektów przez Wojewodę.

Poszukiwanie nowych złóż oraz eksploatacja kopalin jest możliwa wyłącznie *na obszarach udokumentowanych złóż kopalin* po uzyskaniu właściwej koncesji, pod rygorem kompleksowej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.

Jako zadanie priorytetowe w zakresie ochrony wód uznaje się likwidację wszystkich źródeł zanieczyszczeń nie wyposażonych w urządzenia utylizujące ścieki. Należy w pełni zrealizować kompleksowy program gospodarki ściekowej w oparciu o gminną oczyszczalnię ścieków w Lubiczu Górnym i budowę zbiorczych systemów kanalizacji, w tym do oczyszczalni miejskiej w Toruniu.

Jako podstawowe zadanie w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem uznaje się zmianę systemów ogrzewania z tradycyjnych na paliwa czyste ekologicznie.

Działalność gospodarcza na terenie gminy Lubicz nie wymaga wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w związku ze szkodliwym oddziaływaniem obiektów na środowisko.

Ochronę świata roślinnego i zwierzęcego na terenie gminy zapewnia się przez ochronę terenów leśnych szczególnie cennych dla środowiska przyrodniczego, tworzenie różnorodnych form zieleni wysokiej i niskiej oraz przez wprowadzenie ograniczenia lokalizacji inwestycji na terenach gleb o wysokiej przydatności rolniczej oraz na terenach o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych.

V. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI

Zgodnie z przyjętą przez państwo zasadą ekorozwoju podporządkowuje się ogólne potrzeby społeczeństwa możliwościom środowiska naturalnego, opartym o granice odnawialności jego zasobów. Zatem kierunki rozwoju sfery usług turystycznych powinny pokrywać się z naturalnymi predyspozycjami opracowywanego obszaru nie powodując jego degradacji.

Turystyka jest działem gospodarki o jeszcze stosunkowo małym znaczeniu, ale również masowym zjawiskiem społecznym kształtującym zainteresowania i styl życia znacznej części społeczeństwa. Fakt, że turystyka jest bardziej zjawiskiem społecznym niż gospodarczym wynika m.in. z niedorozwoju (lub braku) zainwestowania usług turystycznych. Konsekwencją tego stanu rzeczy jest małe znaczenie turystyki dla ekonomii regionu, a turystyka jest tą dziedziną, która może m.in. aktywizować i wykorzystywać terenu najuboższe, nieprzydatne dla rolnictwa i przemysłu.

V.1. Formy zagospodarowania turystycznego

Potencjał środowiska przyrodniczego oraz zasoby kulturowe jakimi dysponuje gmina predysponują ją do wprowadzania form zagospodarowania związanych przede wszystkim z:

- turystyką kwalifikowaną i krajoznawczą,
- wypoczynkiem świątecznym i weekendowym.

Turystyka kwalifikowana i krajoznawcza

Turystyka kwalifikowana, zwana inaczej specjalistyczną, opiera się na wykorzystaniu określonych cech środowiska, którymi nie jest zainteresowany masowy ruch turystyczny. Tego rodzaju wypoczynek związany jest z pewnymi specjalistycznymi umiejętnościami czy zainteresowaniami. Formami tego rodzaju wypoczynku są: turystyka wodna (kajakarstwo, wędkarstwo itp.), jeździectwo, a w okresie zimowym turystyka narciarska (np. biegi na nartach).

Turystyka wodna

Na terenie gminy istnieją dwa wyznaczone szlaki turystyki wodnej: na rzece Wiśle i Drwęcy. Szlak wiślany, niegdyś różnorodnie wykorzystywany – również dla turystyki i wypoczynku, aktualnie jest w nieznacznym stopniu eksploatowany dla celów rekreacji. W Studium nie zakłada się jego uaktywnienia w rejonie obejmującym teren przybrzeżny gminy.

Licznie odbywają się natomiast spływy rzeką Drwęcą zaliczaną do szlaków łatwych. Nie jest to jeszcze szlak w pełni zagospodarowany, a na terenie gminy dodatkowym ograniczeniem są reżimy ochronne wprowadzone dla ujęcia wody pitnej w Lubiczu. Dlatego też proponuje się jedynie wyznaczenie miejsc postoju dla różnego rodzaju spływów przy miejscach wypoczynku świątecznego i weekendowego.

Aby zapewnić uczestnikom ruchu turystycznego optymalne warunki korzystania z wyznaczonych szlaków, to oprócz wytypowanych miejsc postojowych należałoby trasy te odpowiednio oznakować oraz stworzyć możliwość rozwoju bazy usługowo – serwisowej (wypożyczalnie sprzętu turystycznego, forma usługi polegająca na dowozie i odbiorze sprzętu pływającego w wyznaczonych miejscach postojowych itp. – np. w Lubiczu czy Złotorii).

Turystyka konna

Przy rosnącym zainteresowaniu jazdą konną turystyka konna mogłaby się rozwijać w oparciu o współpracę właścicieli sąsiadujących ze sobą stadnin (np. Grabowiec – Toruń). Działania

koordynacyjne mogłyby polegać na przemieszczaniu się konno na większe odległości (korzystanie z obsługi koni czy noclegów) czy organizacji imprez o charakterze turniejów rycerskich itp.

Wędkarstwo

Rzeka Drwęca cieszy się dużym zainteresowaniem wędkarzy. Organizowane przez branżowe organizacje wędkarskie zawody pod Lubiczem mogłyby wejść na stałe do kalendarza imprez organizowanych w naszym regionie.

Golf

Coraz większą popularnością, również w Polsce, cieszy się gra w golfa. Jest to sport elitarny i wymagający dużych nakładów finansowych, tym niemniej mogłaby być to jedna z alternatywnych form wypoczynku, bazująca na zapleczu usługowym mieszczącym się w Toruniu czy Lubiczu.

Wykorzystując warunki naturalne środowiska, bliskość większych miast województwa i dogodne połączenia komunikacyjne można by wyznaczyć do realizacji takiego zamierzenia tereny otwarte zlokalizowane w obrębie sołectw Grabowiec, Kopanino.

Turystyka krajoznawcza

Turystyka krajoznawcza związana jest głównie z miastami, w których położona jest większość obiektów zabytkowych. Na obszarach wiejskich występują przede wszystkim tereny i obiekty krajoznawcze związane ze środowiskiem przyrodniczym i walorami krajobrazowymi oraz pojedynczymi obiektami zabytkowymi. Turystyka krajoznawcza, która do tej pory uprawiana była głównie grupowo, ma coraz częściej charakter wypraw indywidualnych.

Formami turystyki krajoznawczej już wprowadzonymi na teren gminy są zarówno turystyka motorowa, jak i piesza i rowerowa. Ich charakter jest bardzo różnorodny, bo od międzynarodowego po lokalny.

Aby zapewnić uczestnikom ruchu turystycznego optymalne warunki, konieczne jest odpowiednie przygotowanie tras turystycznych. Oprócz właściwego urządzenia nawierzchni niezbędne jest prawidłowe ich oznakowanie, zapewnienie dostępu do osobliwości przyrodniczo-kulturowych położonych wzdłuż tras oraz wyposażenie w bazę usługową (miejsca postojowe, punkty informacyjne, baza handlowa, baza serwisowa – np. Lubicz, Złotoria).

Zakłada się, że istniejące szlaki turystyczne motorowe i piesze są wystarczające dla przewidywanego ruchu krajoznawczego. Proponuje się jedynie uzupełnienie tras rowerowych o fragmenty będące łącznikami pomiędzy wytyczonymi szlakami a miejscami zagospodarowania turystycznego oraz poprowadzenie trasy rowerowej w kierunku Ciechocina. I tak jeden z łączników miałby swój początek w Złotorii (od trasy rowerowej Toruń – Osiek), przechodziłby przez Nową Wieś – Gumowo – Krobię, dochodziłby do jeziora Józefowo i dalej biegłby w kierunku Ciechocina (przy założeniu wprowadzenia nowej przeprawy przez Drwęcę w Nowej Wsi należałoby wyznaczyć jednocześnie na tym odcinku ciąg rowerowy). Drugi łącznik zaczynałby się w Młyńcu (przy zielonym szlaku rowerowym Toruń – Radomno) i dochodziłby również do jeziora Józefowo.

Tak zaproponowany układ szlaków turystycznych powinien w pełni zaspokoić ruch krajoznawczy, jak i zakładany ruch związany z wypoczynkiem świąteczno – weekendowym.

Wypoczynek świąteczny i weekendowy

Coraz większego znaczenia w wypoczynku ludzi nabiera turystyka realizowana w dni wolne od pracy. Nazywa się ją często turystyką świąteczną i weekendową. Największy udział w tego rodzaju turystyce mają mieszkańcy większych miast.

Turystyka świąteczna jest jedną z form spędzania wolnego czasu zależną od zainteresowań uczestników. Cele takich wyjazdów mogą być zarówno bierne, jak i czynne, a w czasie trwania przeważają wyjazdy jednodniowe – silnie uzależnione od pogody.

Obserwuje się rosnące z roku na rok zainteresowania mieszkańców Torunia wypoczynkiem w najbliższym jego sąsiedztwie, w tym również na terenie gminy Lubicz. Dlatego też w niniejszym dokumencie zakłada się rozwój tego rodzaju usług turystycznych bazujących na bogactwie zasobów naturalnych gminy (wody otwarte, powierzchnie leśne itp.), a upowszechnieniu sprzyjać będzie postęp w dostępności komunikacyjnej.

Proponuje się lokalizację tego rodzaju form wypoczynku w następujących miejscach na terenie gminy:

- nad rzeką Drwęcą – w pobliżu ruin zamku w Złotorii,
- nad rzeką Drwęcą – w jej zakolu w Złotorii,
- w kompleksie leśnym w Gumowie i Nowej Wsi przy wykorzystaniu nieczynnych wyrobisk,
- w kompleksie leśnym w Józefowie,
- *nad rzeką Wisłą na terenie sołectwa Grabowiec.*

W naszych warunkach klimatycznych wypoczynek tego rodzaju będzie odbywać się przede wszystkim w sezonie letnim i to też zależnie od warunków pogodowych. Dlatego też system obszarów wypoczynku świątecznego powinien być wyposażony w proste urządzenia rekreacyjne (bez kosztownych inwestycji).

W programach zagospodarowania w/w terenów oprócz usług gastronomicznych, sanitarnych, inwestycji związanych z urządzonymi kąpieliskami, zadaszeniami, wyznaczonymi miejscami na pole namiotowe i ognisko, trzeba uwzględnić również to, że wypoczywać tutaj będą przede wszystkim całe rodziny, a wiec osoby w różnym wieku i o różnych zainteresowaniach.

Bardzo ważnym elementem rozwoju tego rodzaju ruchu jest dostępność komunikacyjna wyznaczonych terenów, bowiem w dobie rozwoju motoryzacji, przemieszczanie się nawet na większe odległości, nie jest problemem, problemem natomiast staje się stan dróg i możliwość pozostawienia środka lokomocji na odpowiednim parkingu, przy czym należy zadbać nie tylko o turystów zmotoryzowanych, ale również o tych, którzy poruszają się na rowerach.

Strefy koncentracji turystyki świątecznej i weekendowej to obszary, na których w sposób kompleksowy powinno odbywać się przystosowanie terenów, obiektów i urządzeń oraz prowadzone powinny być działania organizacyjne mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców danego regionu (festyny, pikniki, imprezy lokalne).

Rejon sołectwa Józefowo obejmujący swym zasięgiem jezioro Józefowo cieszy się rosnącym z roku na rok zainteresowaniem, głównie mieszkańców Torunia i okolic. Forma tego wypoczynku to krótkotrwały, niekiedy kilkugodzinny, wypoczynek nadwodny. Rejon ten charakteryzuje się bogato ukształtowaną rzeźbą terenu i wodą przydatną do kąpieli, ale przy dużym zainteresowaniu znacznie obniża się komfort wypoczynku.

Dla pełnego i uporządkowanego planistycznie wykorzystania tego terenu należałoby wykonać szczegółową koncepcję jego użytkowania turystycznego. Bazując na istniejącym ukształtowaniu terenu, zasobach wodnych oraz mając do dyspozycji wyeksploatowane tereny powyrobiskowe można by zaprojektować połączony kompleks zbiorników wodnych dający szerokie możliwości wykorzystania dla wypoczynku przy- i nawodnego. Uzupełnieniem powinna być odpowiednio przystosowana baza turystyczna z wyznaczonymi miejscami biwakowania, miejscami

na ognisko, ośrodkiem zajmującym się wypożyczaniem sprzętu wodnego, terenami sportowymi i zabawowymi oraz bazą handlowo – gastronomiczną.

Wnioski

Każdy walor turystyczny ma pewien okres aktywności turystycznej, czyli czas w ciągu roku, w jakim może być wykorzystany przez potencjalnych turystów. Na terenie gminy przeważać będzie okres aktywności letniej z możliwością wydłużenia sezonu w okresie wiosenno – jesiennym.

Z ogólnych zasad zrównoważonego rozwoju wynika, jakimi kieruje się zagospodarowanie przestrzenne wynika, że żaden z elementów biorących udział w rozwoju turystycznym nie powinien ulegać zmniejszeniu, a sposoby zagospodarowania i użytkowania turystycznego powinny uwzględniać lokalne uwarunkowania. Wielkość i forma planowanych obiektów powinna być dostosowana do otaczającego krajobrazu, a liczba użytkowników powinna uwzględniać naturalną chłonność terenu.

Ważnymi elementami w dziedzinie kierunków rozwoju turystyki na terenie gminy są:

- dostosowanie oferty turystycznej do rzeczywistej atrakcyjności terenu i do oczekiwań potencjalnych konsumentów,
- tworzenie systemu ułatwień i zachęt dla inwestorów i organizatorów usług turystycznych,
- promocja oferty turystycznej.

VI. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

VI.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Ochrona krajobrazu kulturowego łączy poszanowanie natury, jak również odrębności etnicznych, religijnych i lokalnych. Rozwój świadomości kulturowej powinien być realizowany w gminie poprzez pielęgnowanie tradycji regionalnych oraz ochronę dóbr kultury materialnej.

Konstytucja RP z 1997 roku w artykułach 5 i 6 mówi, że: „RP strzeże dziedzictwa narodowego, stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju".

Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego Studium a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć: dokumentowanie, zachowanie, ochrona i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. 162 poz. 1568) działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać do:

- *zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,*
- *konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, oraz innych terenów publicznych,*
- *zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,*
- *zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,*
- *dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,*
- *usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,*
- *dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.*

Pod szczególną ochroną prawa znajdują się obiekty, obszary, stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania przy nich muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obiekty o walorach kulturowych należy weryfikować w gminnym programie ochrony zabytków. Również należy dążyć do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych.

VI.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w gminie Lubicz

Ustalone w niniejszym Studium zasady ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, dotyczą obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Stanowią bowiem element nie dający „zamknąć się" w obrębie przestrzennych jednostek strukturalnych czy stref polityki przestrzennej, z uwagi na swoją specyfikę i odniesienia przestrzenne.

Przedmiotem ochrony są zachowane elementy historycznej struktury przestrzennej gminy Lubicz obejmujące: zachowane układy ruralistyczne wsi, zachowane zespoły obiektów bądź obiekty o

wartości historyczno – kulturowej, w tym również cmentarze poza istniejącą zabudową wsi, aleje a także elementy świadczące o ciągłości historycznej osadnictwa, na terenie gminy, w postaci:

- stanowisk archeologicznych o własnej formie krajobrazowej (grodziska),
- stanowisk archeologicznych nie posiadających własnej formy krajobrazowej.

Wszelkie poczynania inwestycyjne: remontowe, modernizacyjne czy adaptacyjne w obiektach i na obszarach o wartościach kulturowych podlegają uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Studium ustala następujące zasady ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego:

1) Ochronę z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków (wymienionych w tabeli 21), *przy czym wykaz obiektów objętych rejestrem jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną.*
2) Zasadę harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejący krajobraz kulturowo – przyrodniczy.
3) Zasadę maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno – kulturowej.
4) Utrzymanie i wyeksponowanie kulturowo – historycznej fizjonomii wsi o zachowanym historycznym układzie ruralistycznym wraz z wypełniającą ją zabudową o wartości kulturowej.

Tabela 21. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

miejscowość	obiekt		nr ewidencyjny	data wpisu
Grębocin	1.	Kościół poewangelicki z XIV w. wraz z urządzeniem wnętrza	A/377	07.10.1954 r.
	2.	Dom mieszkalny z pocz. XX w. przy ul. Dworcowej 64	A/229	04.11.1986 r.
Gronowo	3.	Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Mikołaja z XIV, XVII w.	A/356	13.07.1936 r.
	4.	Park dworski, o pow. 3,0 ha, z k. XIX/XX w.	A/614	14.12.1984 r
	5.	Pałac, 1918 r.	A/22	04.04.2000 r.
	6.	Wczesnośredniowieczny zespół osadniczy	C/157	28.08.2003 r.
Gronówko	7.	Park dworski, o pow. 4,5 ha, k. XIX w.	A/608	09.09.1985 r.
Jedwabno	8.	Grodzisko wczesnośredniowieczne	C/29	15.09.1965 r.
	9.	Dwór z k. XVIII w.	A/247/1	30.12.1986 r.
	10.	Park dworski, o pow. 5,97 ha, z k. XIX w.	A/247/2	07.06.1984 r.
Lubicz Dolny	11.	Zespół Młyna – młyn pszenny z magazynami otrąb i mąki, cz. z XIX w., cz. z 1917 – 1918 r, przebudowa po 1918 r.	A/1405/1	29.01.2009 r.
	12.	Zespół Młyna – magazyn zbożowy (Getreidespeicher)	A/1405/2	29.01.2009 r.
	13.	Zespół Młyna – willa dyrektora	A/1405/3	29.01.2009 r.

	14.	Zespół Młyna – budynek mieszkalny	A/1405/4	29.01.2009 r.
Młyniec Drugi	15.	Drewniany kościół filialny rzymsko-katolicki p.w. św. Ignacego Loyoli, wraz z urządzeniem wnętrza, z poł. XVIII w.	A/131	04.11.1953 r.
Rogowo	16.	Kościół ewangelicki, ob. rzymsko-katolicki p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego, z XIV w. wraz z urządzeniem wnętrza	A/375	30.04.1930 r.
Złotoria	17.	Ruiny zamku, 2 poł. XIV	A/152/68	22.08.1935 r.
	18.	Kościół parafialny rzymsko – katolicki p.w. św. Wojciecha, wraz z urządzeniem wnętrza	A/114/1	03.09.2003 r.
	19.	Ogrodzenie cmentarza przykościelnego	A/114/2	03.09.2003 r.
	20.	Kapliczka na terenie cmentarza	A/114/3	03.09.2003 r.

Dominującymi kierunkami działań w odniesieniu do wyżej wymienionych terenów i obiektów winna być rewaloryzacja i konserwacja rozumiana jako:

- utrzymanie bądź przywrócenie wartości historyczno – kulturowych z jednoczesnym dostosowaniem do współczesnych standardów cywilizacyjnych w ściśle określonymi wyważonym zakresie. Powyższe dotyczy zarówno obiektów sakralnych jak i o funkcji mieszkaniowej. Obejmować powinno również bezpośrednie otoczenie, z uwagi na konieczność zachowania historycznych relacji przestrzennych, w tym zwłaszcza utrzymanie urządzeń wspomagających (np. ogrodzeń, kaplic) a także zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których obiekty te są zlokalizowane
- utrzymanie a tam gdzie jest to możliwe odtworzenie układu kompozycyjnego i hydrograficznego, pielęgnacja i konserwacja z uzupełnieniami ubytków i nowymi nasadzeniami na podstawie specjalistycznej dokumentacji, likwidacja obiektów i funkcji kolizyjnych – w odniesieniu do parków dworskich,
- zabezpieczenie przed dalszą dewastacją i konserwacja pozostałości zamku w Złotorii,
- pełna ochrona zwłaszcza przed działalnością inżynierską, budowlaną z zachowaniem istniejącego układu topograficznego oraz sposobu użytkowania – w odniesieniu do stanowisk o własnej formie krajobrazowej (grodzisk) w Jedwabnie i Gronowie.

Zasada harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejący krajobraz kulturowo – przyrodniczy realizowana być powinna poprzez:

- wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ topograficzno – przestrzenny,
- podkreślenie walorów położenia rozumiane jako nie stwarzanie agresywnej konkurencji wizualnej poprzez wyraz architektoniczny obiektu (w tym również poprzez jego kolorystykę lub dominację kubaturowo – wysokościową),
- sukcesywne uzupełnianie ciągów istniejącej zabudowy z ograniczeniem realizacji dużych zespołów zabudowy w otwartym krajobrazie pól i łąk, z zachowaniem zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i śródpolnych.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są następującymi ustaleniami:

- *trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków,*
- *rewaloryzacja otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,*
- *opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie przepisami odrębnymi.*

Ochrona elementów o wartości kulturowej, nie objętych ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków, winna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom:

- dla zespołów dworsko – parkowych:

- na utrzymaniu jednej własności obejmującej tereny parku i grunty pod dworem oraz sam dwór,

- na przywracaniu (tam gdzie jest to możliwe) jedności władania (własności),

- na odstąpieniu od dalszych parcelacji,

- dla obiektów architektury (dworów, dworców, obiektów techniki, dawnych szkół, plebani, domów mieszkalnych itp.):

- na utrzymaniu istniejącej zabudowy w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesieniem standardu wyposażenia techniczno – użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu (wysokość, kształt, układ eksponowanych elewacji, kształt dachu, rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów), zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,

- na zachowaniu, w przypadku remontów i modernizacji, historycznego detalu architektonicznego i wyposażenia wnętrz (o ile występują),

- na zachowaniu historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających (np. zabudowa gospodarcza przy szkołach, zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie zagrodowej) oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane,

- dla parków:

- na utrzymaniu (a tam gdzie jest to możliwe odtworzeniu) układu kompozycyjnego (ukształtowanie powierzchni, aleje, kompozycje zieleni) i hydrograficznego,

- na pielęgnacji i konserwacji zieleni,

- na uzupełnieniu ubytków i nowych nasadzeniach wyłącznie na podstawie specjalistycznych dokumentacji,

- na sukcesywnej likwidacji funkcji i obiektów kolizyjnych,

- na zachowaniu i konserwacji historycznych elementów małej architektury (np. ogrodzeń, bram, itp.),

- dla zabudowy gospodarczej:

- na utrzymaniu w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji i podniesieniem standardów wyposażenia,

- na dopuszczeniu likwidacji zużytych technicznie lub grożących katastrofą budowlaną obiektów, z zaleceniem lokalizacji nowej zabudowy, dostosowanej gabarytem i lokalizacją do zabudowy likwidowanej,

- dla elementów małej architektury (grobowców rodowych, kostnic, murów wokół kościołów itp.) na ochronie przed dewastacją i bieżących pracach konserwacyjnych, z maksymalnym zachowaniem pierwotnego wyrazu architektonicznego,
- dla cmentarzy przykościelnych i cmentarzy położonych poza obszarami zabudowy wsi:

- na zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z pierwotną funkcją,

- na ochronie zachowanych elementów, uporządkowaniu i podkreśleniu symboliki miejsca, poprzez utrzymanie bądź uczytelnienie zachowanego układu dróg, alejek, kwater, ochronę nagrobków, krzyży, zachowanego drzewostanu, likwidację samosiejek, wyłącznie na podstawie specjalistycznego opracowania,

- dla stanowisk archeologicznych nie posiadających własnej formy krajobrazowej występuje konieczność wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych poprzedzających procesy inwestycyjne. Wiąże się to z koniecznością wyprzedzającego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przystąpieniu do przygotowań inwestycji. Uszczegółowienie dotyczące zasad ochrony poniżej – punkt VI.3.

Utrzymanie i wyeksponowanie fizjonomii wsi o zachowanych historycznych układach ruralistycznych w tym zwłaszcza w odniesieniu do: Lubicza Górnego, Lubicza Dolnego, Złotorii i Gronowa oraz części wsi Grębocin (tzw. Starego Grębocina), wybranych ze względu na czytelnie zachowane historyczne rozplanowanie i układ przestrzenny zespołów (drogi, place, kompozycja układów zieleni i zabudowy, występowanie obiektów zabytkowych i o lokalnych wartościach kulturowych oraz przedstawiających tradycyjny i charakterystyczny dla miejsca, w którym się znajdują, typ zabudowy z domieszką obiektów dysharmonizujących polegać winno na:

- utrzymaniu zasadniczego układu dróg, placów (ich przebiegu, linii zabudowy),
- utrzymaniu istniejącej zabudowy, o wartościach kulturowych i tradycyjnych we właściwym stanie funkcjonalno-użytkowym i technicznym,
- utrzymaniu zachowanych układów zieleni z jej uzupełnieniami,
- realizacji nowej zabudowy, uzupełniającej istniejące układy z utrzymaniem istniejącej linii zabudowy i dostosowaniem proporcji obiektów i ich wysokości do proporcji i wysokości zabudowy o walorach kulturowych w bezpośrednim sąsiedztwie lub zharmonizowaniu jej z zabudową występującą w pierzei, zachowaniu występujących dominant architektonicznych.

Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów objętych gminną ewidencją zabytków jest zestawieniem otwartym, Studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów będących bądź wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Lubicz. Korekty w wykazie powinny być oparte o Gminny Program Opieki nad Zabytkami gminy Lubicz, gdy dokument ten zostanie uchwalony.

Studium dopuszcza korekty w wykazie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską, jeżeli wynikać one będą z działań bądź decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Korekta dopuszczona jest także w ramach wykazu obiektów będących bądź wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenia Studium obejmują obszary wyznaczone do rehabilitacji, rewaloryzacji i historycznego układu zabudowy oraz obszary objęte ochroną konserwatorską, na których obowiązują poniże ustalenia. Wszelkie działania w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obszar wskazany do rehabilitacji

Obejmujący tereny zurbanizowane w Lubiczu Dolnym wraz z terenem parku podworskiego w zakolu Drwęcy, tereny zurbanizowane w Lubiczu Górnym, tereny zabudowy usługowej w Grębocinie oraz tereny zurbanizowane w Złotorii.

Rehabilitacja istniejących, zachowanych w różnym stopniu, założeń przestrzennych, związana jest z możliwie maksymalnym ich poszanowaniem. Dawne, czytelne w terenie lub z przekazów historycznych, rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne dotyczące głównie kształtowania układów urbanistycznych, zabudowy produkcyjnej, założeń dworskich i folwarków, należy traktować jako inspirację przy opracowywaniu i wykonywaniu remontów, rozbudów i modernizacji, zarówno obiektów, jak i ich szerszego otoczenia.

Obszar wskazany do rewaloryzacji

Obejmujący tereny parków podworskich w Gronówku, Gronowie, Jedwabnie, Brzezinku, Lubiczu Dolnym, oznaczonych na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 2b, jako teren K1.

Za rewaloryzację historycznej kompozycji przestrzennej należy uznać całokształt działań podporządkowanych przywróceniu i utrwaleniu historycznie ukształtowanych walorów zawartych w zespole przestrzennym z nadaniem mu współczesnych treści przy zachowaniu istniejących elementów historycznego zagospodarowania.

Parki podworskie na terenie gminy Lubicz wymagają rewaloryzacji, konserwacji, podjęcia prac porządkowych i pielęgnacyjnych, zahamowania degradacji drzewostanu, odtworzenia układu wodnego i komunikacyjnego. Prace rewaloryzacyjne powinny się odbyć w oparciu o stosowną dokumentację dotycząca w/w obiektów. Należy utrzymać, a tam gdzie to możliwe odtworzyć układ kompozycyjny i hydrograficzny oraz historyczne elementy małej architektury. Pożądana jest likwidacja obiektów i funkcji kolizyjnych.

Obszar objęty ochroną konserwatorską

Obejmujący tereny obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem w Grębocinie.

Ochrona konserwatorska zakłada zachowanie wyglądu architektonicznego zabudowy o wartościach kulturowo – historycznych w zakresie gabarytu, kształtu, pokrycia dachu, wystroju, kompozycji, otworów okiennych i drzwiowych. W przypadku wymiany zabudowy historycznej ze względu na zły stan techniczny oraz wszelkich zmian wtórnych należy dążyć do odtworzenia historycznego wyglądu. Pożądane jest, by nowa zabudowa w sąsiedztwie zabudowy o wartościach historycznych harmonizowała z nią pod względem usytuowania, gabarytu, kształt dachu oraz rozwiązania architektonicznego elewacji.

Obszar objęty ochroną konserwatorską ekspozycji

Obejmujący tereny otoczenia obiektu objętego rejestrem konserwatorskim w Grębocinie.

Strefa ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tym obszarze polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy lub innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. Należy zabezpieczyć widok na zabytek, wykluczyć zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, natomiast planowane lokalizacje obiektów kubaturowych czy sieciowych naziemnych należy poprzedzić studiami krajobrazowymi.

Obszar konserwatorskiej strefy ochrony układu ruralistycznego

Obejmujący teren zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych w Złotorii.

Historyczne układy ruralistyczne to przestrzenne założenia wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. W gminie Lubicz dążyć do zachowania tradycyjnej zabudowy wsi i historycznie ukształtowany układów ruralistycznych. Ochrona układu odnosi się do wszelkich prac budowlanych przy obiektach, prac pielęgnacyjnych drzewostanu jaki i do innych działań dotyczących obiektów objętych opieką konserwatora zabytków. Na terenach objętych ochroną układu należy zachować historyczny przebieg ulic wraz z drzewostanem oraz formy architektoniczne zabudowy o wartościach historyczno – kulturowych.

Obszar historycznego układu zabudowy

Obejmujący tereny historycznego układu przestrzennego wsi Lubicz Dolny i Lubicz Górny.

Celem ochrony historycznego układu przestrzennego ma na celu trwałe utrzymanie i wyeksponowanie historyczno – kulturowej fizjonomii wsi o zachowanym historycznym układzie ruralistycznym wraz z wypełniającą ją zabudową o wartościach kulturowych. Należy zachować historyczny układ wsi w typie ulicówki, wraz z zespołem młynów w Lubiczu, ochrona zabudowy historycznej polegać ma na zachowaniu proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy kształtującej sylwetę założenia przestrzennego. Należy usunąć lub przebudować obiekty kolidujące z historycznym układem i lokalną architekturą. Zabudowa projektowana powinna nawiązywać do charakteru regionalnego krajobrazu kulturowego poprzez usytuowanie, gabaryty, kształt i pokrycie dachu oraz kompozycję elewacji.

W celu realizacji przyjętych zasad ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego – ze strony samorządu gminnego – Studium zakłada:

- podjęcie działań mających na celu pozyskiwanie środków finansowych na rzecz wsparcia ekonomicznego właścicieli obiektów zabytkowych i o wartości kulturowej, w utrzymaniu w należytym stanie technicznym i podnoszeniu wartości użytkowej tych obiektów,
- podjęcie działań inspirujących i promujących wykorzystanie zachowanych zasobów jako czynnika dynamizującego rozwój społeczno-gospodarczy z podkreśleniem i kreowaniem tożsamości miejsca.

Powyższe dotyczy w szczególności obiektów, które utraciły swoją pierwotną funkcję lub nie są w stanie sprostać współczesnym wymaganiom funkcjonalnym a mogą stanowić bazę dla określonego zagospodarowania, wykorzystującego walor autentyczności bądź indywidualności (np. obiekty stacyjne, obiekty techniki, dawne szkoły, obiekty gospodarcze, itp.):

- podjęcie działań mających na celu kreowanie nowych wartości w nawiązaniu do lokalnej specyfiki i rozwiązań zarówno przestrzennych (np. usytuowania i linii zabudowy) jak i architektonicznych (np. detali architektonicznych, materiałów budowlanych, form architektonicznych),
- prowadzenia racjonalnej, oszczędnej gospodarki przestrzenią, polegającej na sukcesywnym doinwestowywaniu przestrzeni o rozpoczętych procesach urbanizacji w stosunku do ekspansji na obszary krajobrazu otwartego pól i łąk,
- tworzenia gminnego zasobu działek budowlanych jako oferty władz gminy stymulującej rozwój budownictwa w wyznaczonych strefach polityk przestrzennych.

Na terenie gminy Lubicz nie występują obszary pomników zagłady, miejsca pamięci narodowej oraz dobra kultury współczesnej.

VI.3. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Zasady ochrony stanowisk eksponowanych

Do grupy tej zaliczamy dwa grodziska w miejscowościach Jedwabne i Gronowe oraz grodek stożkowaty w miejscowości Brzezinko. *Grodziska w Jedwabnie i Gronowie są otoczone pełną ochroną prawną na mocy wpisu do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego.* Jakakolwiek ingerencja w zabytkową substancję stanowiska jest niedopuszczalna.

Przy posiadanych przez nie walorach krajobrazowych (własna ekspozycja terenowa) i ekologicznych (położenie w strefie chronionego krajobrazu doliny Drwęcy i Strugi Rychnowskiej), spełniają ważną rolę w podnoszeniu atrakcyjności turystycznej obszaru gminy Lubicz. Mogą być przystankami na szlakach turystycznych pieszych bądź rowerowych, gdzie przy zorganizowaniu odpowiedniego zaplecza i niezbędnej informacji na temat pochodzenia i funkcji obiektów uaktywnia się znacznie aspekt edukacyjny funkcjonowania tych zabytków. Taka forma zagospodarowania obu grodzisk, wskazana z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej, nie powinna jednak, co należy poraź wtóry podkreślić, bezpośrednio ingerować w substancję zabytkową obiektów i wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasady ochrony stanowisk nieeksponowanych

Do tej grupy zaliczono 334 stanowisk spośród 337 zaewidencjonowanych na obszarze gminy. Jak wyżej wspomniano, są one czytelne na powierzchni gruntu poprzez występowanie ruchomego materiału zabytkowego, bądź czasami również śladów intensywnie niszczonych nawarstwień kulturowych. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregokolwiek z nich jako bezwartościowe.

Należy wobec tego stwierdzić, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem szczegółowego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresu i formy integracji w substancję stanowiska. Uzgodnienie takie winno następować zarówno na etapie przygotowania zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, jak i wydawania przez Gminę warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

VII.1. Układ komunikacji drogowej

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej w gminie Lubicz:

1. Zapewnienie dogodnych powiązań drogowych z terenami zewnętrznymi oraz zapewnienie powiązań wewnętrznych, lokalnych:

   Określa się, że powiązania zewnętrzne gminy Lubicz zapewni układ dróg:

   - *autostrada A-1 relacji Gdańsk – Łódź,*
   - *droga ekspresowa S-10 relacji Szczecin – Toruń – Płońsk,*
   - *drogi krajowe:*
     - *droga główna ruchu przyspieszonego nr 15 relacji Trzebnica – Toruń – Ostróda,*
     - *droga główna nr 80 na odcinku relacji Lubicz – Bydgoszcz,*
   - *drogi wojewódzkie:*
     - *drogi główne nr 552 i 654,*
     - *projektowana droga główna ruchu przyspieszonego, łącząca węzeł Turzno z drogą krajową nr 1 (w rejonie Ostaszewa), a docelowo z drogą krajową nr 80.*

   Określa się, że wewnętrzny układ komunikacyjny gminy tworzyć będą dwa główne składowe elementy:

   - *sieć uliczno – drogowa, służąca głównie komunikacji indywidualnej oraz ruchowi samochodowemu (w tym powiązanie Lubicza Górnego i Dolnego niezależnie od drogi ekspresowej nr S-10),*
   - *komunikacja zbiorowa, w postaci linii autobusowych i linii kolejowych.*

2. Podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.
3. Podniesienie bezpieczeństwa ruchu, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg.
4. Wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu.
5. Zwiększenie środków finansowych, których dotkliwie brakuje w gminie, na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej.

VII.2. Zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci uliczno – drogowej i sytuowania obiektów budowlanych przy drogach

Autostrada A-1

- *zakaz bezpośrednich zjazdów, obsługa tylko poprzez węzły drogowe wyznaczone w projekcie technicznym drogi,*
- *ochrona przed hałasem terenów przyległych,*
- *minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 60m,*
- *zaleca się poprawę parametrów technicznych wiaduktów w ciągu istniejącego odcinka autostrady A-1 w celu dostosowania ich do parametrów technicznych dróg krzyżujących się z autostradą.*

Projekt budowy autostrady A-1 zakłada lokalizację punktów obsługi autostrady na terenie gminy Lubicz.

W Grabowcu zlokalizowany ma być Obwód Utrzymania Autostrady „Grabowiec" w km 149+500, po zachodniej stronie autostrady przed mostem na Wiśle. Obwody Utrzymania Autostrady są przeznaczone dla personelu administracji i służb drogowych Operatora, których zadaniem jest zarządzanie poborem opłat, bieżące utrzymanie (letnie i zimowe) drogi oraz urządzeń z nią związanych, nadzór techniczny nad remontami, organizacja i sterowanie ruchem, usuwanie skutków wypadków drogowych.

Na terenie sołectwa Lubicz Dolny mają być zlokalizowane dwa Miejsca Obsługi Podróżnych: MOP "Nowa Wieś" km 144+550 – zlokalizowany po wschodniej stronie autostrady oraz MOP "Nowa Wieś" km 144+600 – zlokalizowany po zachodniej stronie autostrady. Punkty te zostaną wybudowane jako MOP typu I (parkingi, toalety, miejsca rekreacji). W przyszłości przewidziana jest rozbudowa węzłów i poszerzenie oferty o usługi handlu, gastronomii i turystyki.

Droga ekspresowa S-10

- *Zakaz bezpośrednich zjazdów, obsługa tylko poprzez węzły drogowe wyznaczone w projekcie technicznym drogi,*
- *Ochrona przed hałasem terenów przyległych,*
- *Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 40m.*

Droga ekspresowa nie będzie obsługiwać bezpośredniego otoczenia, charakteryzuje się więc bezkolizyjnymi jezdniami o ruchu jednokierunkowym, dostępnymi jedynie w węzłach. Lokalizacja drogi wymusza dla powiązań lokalnych budowę dodatkowych dróg, tzw. serwisowych, ograniczających bezpośredni dostęp, tzn. wjazd i zjazd z drogi ekspresowej. Kierując się zasadą ograniczonej dostępności do drogi ekspresowej i odległościami pożądanymi między skrzyżowaniami wyznaczono skrzyżowania drogowe, które są niezbędne dla powiązań komunikacyjnych, a jednocześnie będą wjazdem i zjazdem z drogi ekspresowej:

- *w Lubiczu Górnym na skrzyżowaniu powstającym z przedłużenia drogi z Nowej Wsi w kierunku Krobii (przejazd bezkolizyjny wiaduktem nad drogą ekspresową),*
- *w Lubiczu Dolnym na kierunku z Jedwabna w ślad po torze kolejowym nieczynnej bocznicy (przejazd bezkolizyjny wiaduktem nad drogą ekspresową),*
- *w Lubiczu Dolnym na skrzyżowaniu z drogą nr 552 (w sąsiedztwie węzła autostradowego),*
- *w Lubiczu Dolnym na granicy z Toruniem, na skrzyżowaniu drogi nr 80, wjazdu na autostradę A-1 oraz projektowanej drogi zbiorczej.*

Droga główna ruchu przyspieszonego: droga krajowa nr 15, droga krajowa nr 80, projektowana droga krajowa łącząca drogę krajową nr 15 i węzeł Turzno oraz projektowana droga wojewódzka łącząca węzeł Turzno z drogą krajową nr 1

- *obsługa terenów od strony drogi możliwa poprzez istniejące skrzyżowania z zachowaniem warunku między innymi odległości pomiędzy sąsiednimi skrzyżowaniami zgodnie z przepisami szczególnymi,*
- *należy dążyć do likwidacji istniejących włączeń bezpośrednich poprzez budowę dróg obsługujących w celu spełnienia warunków zawartych w przepisach szczególnych;*
- *minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 30m,*

- *w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest skomunikowanie tych terenów z drogą klasy GP/Z poprzez wyznaczenie dróg serwisowych.*

Drogi główne: droga wojewódzka nr 552, droga wojewódzka nr 654

- *zakaz bezpośrednich zjazdów i obsługi nowo wyznaczonych działek budowlanych,*
- *minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25m,*
- *w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest skomunikowanie tych terenów z drogą klasy Z/L poprzez wyznaczenie dróg serwisowych.*

Dla wybranych dróg publicznych tworzących podstawowy układ komunikacyjny w gminie Lubicz określa się klasy techniczne, zgodnie z poniższą tabelą oraz z rysunkiem Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – komunikacja: układ drogowo – uliczny wg. klas, stanowiącym załącznik nr 2e. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w Studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w Studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w Studium.

Tabela 22. Klasy techniczne wybranych istniejących dróg publicznych w gminie Lubicz

Nr drogi	Droga wg kategorii i jej przebieg	Klasa drogi
	I. Autostrada	
A-1	**Gdańsk – Łódź**	**A**
	II. Droga ekspresowa	
S-10	**Szczecin – Toruń – Płońsk**	**S**
	III. Drogi krajowe	
15	**Trzebnica – Toruń – Ostróda**	**GP**
80	**Lubicz – Bydgoszcz**	**GP**
	IV. Drogi wojewódzkie	
657	**Lubicz Górny – Złotoria**	**Z**
654	**Toruń – Złotoria – Grabowiec – Silno**	**G**
552	**Lubicz – Grębocin – Łysomice – Różankowo**	**G**
646	**Brzeźno – Turzno**	**Z**
572	**Stacja kolejowa Lubicz – dr. krajowa nr 10**	**Z**
	V. Drogi powiatowe	

2009	Lubicz Górny – Młyniec Drugi – Brzeźno	Z
2010	Lubicz Dolny – Rogówko – Rogowo – Turzno	Z
2030	Gronowo – Gronówko – Turzno	Z
2035	Toruń – Jedwabno – Młyniec Pierwszy	Z
2036	Krobia – Mierzynek – Młyniec Drugi	Z

Ustala się:

1) *w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania:*
   - *zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,*
   - *sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i za zgodą zarządcy drogi,*
   - *w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich dla prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasami tychże dróg,*
2) *obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi, w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni:*
   - *drogi wojewódzkiej i powiatowej na terenie zabudowy 8 m, poza terenem zabudowy 20 m;*
   - *drogi gminnej na terenie zabudowy 6 m, poza terenem zabudowy 15 m,*
   - *w szczególnie uzasadnionych przypadkach zarządca drogi może dopuścić lokalizację zabudowy w mniejszej odległości,*
   - *na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo – jezdnego pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m,*
   - *przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,*
   - *dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości,*
   - *dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.*

Parkowanie pojazdów

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie lokalizacji własnej inwestora. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania.

Zaleca się, aby w sporządzonych planach miejscowych i ich zmianach, określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo realizowanych i rozbudowywanych, na poziomie:

- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 m.p. tym miejsca garażowe/dom,*
- *dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m^2 p.uż.,*
- *dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m.p./1000 m^2 p. uż.,*
- *dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m^2 p.uż.*
- *dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych,*
- *dla szkół ponadpodstawowych – 30 m.p./100 zatrudnionych,*
- *dla restauracji i kawiarni – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,*
- *dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,*
- *dla przychodni zdrowia: rejonowych – 10 m.p./1000 m^2 p.uż.; pozostałych – 2 m.p./gabinet,*

- *dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowenników jednoczesnie,*
- *dla stacji obsługi samochodów – 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,*
- *dla banków – 40 m.p./1000 m^2 p.uż.,*
- *dla kościołów – 10 m.p./1000 mieszkańców,*
- *dla cmentarzy – 7 m.p./ha,*
- *dla pozostałych obiektów – 30 m.p./1000 m^2 p.uż.*

Dopuszcza się urządzanie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i uzyskania zgody zarządcy.

Dopuszcza się urządzanie parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi, placami przeznaczonymi dla handlu itp.).

Pożądane jest zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży (dworzec, szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.).

VII.3. Komunikacja publiczna

Komunikacja kolejowa

Z powodów ekonomicznych i troski o środowisko przyrodnicze widoczna jest tendencja do popularyzacji komunikacji publicznej zamiast samochodowej komunikacji indywidualnej.

Przez gminę Lubicz, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie Torunia przebiegają dwie linie kolejowe: nr 353 Poznań – Inowrocław – Toruń – Iława – Skandawa, ze stacjami zlokalizowanymi w sąsiedniej gminie Łysomice, oraz linia kolejowa nr 27 Toruń – Sierpc, ze stacją w Lubiczu Dolnym.

Wskazany jest zatem rozwój komunikacji zbiorowej przy wykorzystaniu linii kolejowej Toruń – Sierpc, co pozwoliłoby na dogodne i szybkie połączenie komunikacyjne Lubicza i Torunia. Linia ta mogłaby stanowić kontynuację projektowanej szybkiej kolei miejskiej Bit City, początkowo łączącej dwie stolice województwa kujawsko – pomorskiego. Szybka kolej o zasięgu aglomeracyjnym jest elementem spajającym i integrującym tereny miejskie i podmiejskie, powoduje szybszy rozwój skomunikowanych terenów, daje możliwość wykształcenia aglomeracji, która może stać się motorem rozwoju regionu. Inwestycja taka wymaga jednak modernizacji istniejącej linii kolejowej oraz przystanków. Studium wskazuje lokalizację dwóch stacji kolejowych na trasie linii kolejowej – istniejącą, wskazaną do modernizacji, stację Lubicz Dolny oraz projektowaną stację Lubicz Górny.

VIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

VIII.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę

Obecnie stopień zwodociągowania gminy oscyluje na poziomie 95%. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców i rozbudową gminy konieczne jest budowanie kolejnych odcinków wodociągów.

Wskazana jest rozbudowy sieci we wsiach Złotoria, Grębocin i Krobia w związku z opracowanymi szczegółowymi planami zagospodarowania tych wsi. Również wsie Gronowo, Młyniec, Nowa Wieś wymagają budowy kolejnych odcinków wodociągów.

Generalnie na terenie gminy Lubicz nie występują inne problemy o charakterze strategicznym w zakresie zaopatrzenia w wodę. *Strategią gminy winna być rozbudowa systemu oraz modernizacja istniejącej sieci wodociągowej w gminie oraz dalsze zwiększenie zasięgu działania na kolejne wsie, posiadające warunki techniczne pozwalające na powiększenie systemu.*

Odprowadzanie ścieków

W gminie Lubicz ukończono budowę kanalizacji rozdzielczej w Lubiczu Górnym oraz kanalizacji rozdzielczej we wsi Lubicz Dolny z włączeniem do oczyszczalni grupowej w Lubiczu Górnym. *Trwa budowa kanalizacji w miejscowości Złotoria.*

Aby zapewnić właściwą gospodarkę ściekami oraz ochronę środowiska planuje się skanalizowanie jednostek osadniczych o zwartej zabudowie, a w pozostałych planuje się budowę kanalizacji indywidualnych zagrodowych.

Na potrzeby finansowania budowy systemów kanalizacji zbiorczej stworzone zostały projekty dwóch aglomeracji.

- „Lubickiej", z oczyszczalnią ścieków w Lubiczu Górnym, obejmującej miejscowości: Lubicz Górny, Lubicz Dolny, Jedwabno, Młyniec I, Młyniec II, Krobia, Nowa Wieś, Złotoria, Kopanino, Grabowiec,

- „Grębockiej", przyłączonej do aglomeracji toruńskiej, z oczyszczalnią ścieków w Toruniu, obejmującą miejscowości: Grębocin, Rogówko, Gronowo. Gmina zleciła wykonanie projektu kanalizacji wsi Grębocin.

Dodatkowo zrealizowany powinien zostać „Gminny Program Budowy Przydomowych Oczyszczalni Ścieków" w miejscowościach:

- Rogowo, Brzezinko, Gronówko oraz w innych miejscowościach, gdzie występuje zabudowa rozproszona.

W 2007 r. opracowana została „Koncepcja rozbudowy kanalizacji sanitarnej w gminie Lubicz" przez firmę Ekosan-projekt. Zakres opracowania stanowi ustalenie zasadniczych rozwiązań systemu odprowadzania ścieków z aglomeracji I, która obejmuje miejscowości Grabowiec, Kopanino, Złotoria, Nowa Wieś, Lubicz Górny i Dolny, Krobia, Jedwabno, Mierzynek, Młyniec Pierwszy i Drugi do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubiczu Górnym. Inwestycję podzielono na 8 zlewni:

I - obejmuje pompownie P1 Jedwabno oraz P2 i P2A Lubicz Dolny,
II - obejmuje pompownie P5, P4, P3 Krobia,
III - obejmuje pompownie P6 Młyniec Pierwszy, P7 Młyniec Drugi, P8 Mierzynek, P9 Krobia oraz P10 Lubicz Górny,
IV - obejmuje pompownie P11, P12, P13 oraz istniejące PI, PII, PIII Nowa Wieś,

V - obejmuje pompownie P14 Grabowiec,
VI - obejmuje pompownie P15 Kopanino,
VII - obejmuje Złotorię (wg istniejącego projektu),
VIII - obejmuje modernizację oczyszczalni ścieków.

Na terenach o zwartej zabudowie proponuje się zastosowanie systemu mieszanego tzn. grawitacyjno-ciśnieniowego. Natomiast dla zabudowy rozproszonej przewiduje się zastosowanie systemu kanalizacji ciśnieniowej ze względu na małe zagęszczenie i duże odległości między podłączanymi gospodarstwami. Gospodarstwa te będą wyposażone w małe pompownie przydomowe dostarczające ścieki do głównego kolektora. Ponadto dla pojedynczych gospodarstw znajdujących się poza obszarem kanalizowanym przewiduje się budowę oczyszczalni przydomowych.

Inwestycję podzielono na następujące etapy:

Etap I – rozbudowa oczyszczalni ścieków w Lubiczu Górnym
Etap II – zlewnia II – kanalizacja miejscowości: Krobia
Etap III – zlewnia VII – kanalizacja miejscowości: Złotoria
Etap IV – zlewnia I i III – kanalizacja miejscowości: Lubicz Dolny, Jedwabno, Lubicz Górny, Mierzynek, Młyniec Drugi i Młyniec Pierwszy
Etap V – zlewnia IV, V, VI – kanalizacja miejscowości:
Nowa Wieś, Grabowiec, Kopanino.

System kanalizacyjny dla miejscowości Grabowiec, Kopanino, Złotoria, Nowa Wieś, Lubicz Dolny i Górny, Krobia, Jedwabno, Mierzynek, Józefowo, Młyniec I i II będzie miał za zadanie odbieranie ścieków bytowych z gospodarstw domowych i ich doprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubiczu Górnym. Założono system grawitacyjno – ciśnieniowy, składający się z szeregu zlewni obejmujących przeciętnie po kilkadziesiąt posesji, z których ścieki kanalizacją grawitacyjną doprowadzane będą do lokalnych przepompowni.

Zlewnia I

Ścieki z miejscowości Jedwabno zebrane zostaną do przepompowni P1, z której rurociągiem tłocznym zostaną przepompowane do istniejącej kanalizacji grawitacyjnej w Lubiczu Dolnym, która również zbiera ścieki z rejonu ul. Dworcowej, Grębockiej, Warszawskiej oraz z rejonu ul. Kasztanowej i Leśnej, a także z Wilczego Młyna i Małgorzatowa.

Zlewnia II

Ścieki z miejscowości Krobia zebrane zostaną do głównej przepompowni P3, z której rurociągiem tłocznym zostaną przepompowane do istniejącej kanalizacji grawitacyjnej w ul. Bankowej w Lubiczu Górnym.

Zlewnia III

Ścieki z miejscowości Młyniec Pierwszy zebrane zostaną do przepompowni P6, z której rurociągiem tłocznym zbierającym również ścieki z miejscowości Młyniec Drugi (P7), Mierzynek (P8), i Lubicz Górny z rejonu ul. Rzemieślniczej, Piaskowej zostaną przepompowane do istniejącej kanalizacji grawitacyjnej w Lubiczu Górnym.

Zlewnia IV

Kanalizacje projektuje się zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego. Ścieki doprowadzane będą do istniejącej kanalizacji oraz do istniejących przepompowni i dalej odprowadzane będą do oczyszczalni istniejącym przewodem tłocznym.

Zlewnia V

Ścieki z m. Grabowiec zebrane zostaną do przepompowni P14, z której rurociągiem tłocznym zostaną przepompowane do pompowni P5(z) w m. Złotoria zgodnie z istniejącym projektem budowlanym.

Zlewnia VI

Ścieki w m. Kopanino zebrane zostaną do przepompowni P15 ,z której tłoczone będą do zaprojektowanej kanalizacji grawitacyjnej w m. Złotoria (zgodnie z projektem budowlanym).

Zlewnia VII

Ścieki zgodnie z przygotowanym projektem budowlanym odprowadzane są do istniejącej kanalizacji i następnie istniejącym przewodem tłocznym do oczyszczalni.

Zlewnia VIII

Rozbudowa oczyszczalni ścieków

Skanalizowanych będzie 95% gospodarstw domowych. Oczyszczalnia będzie przyjmowała ścieki dla 2015r. od ok. 17300 mieszkańców w objętości średnio 2550m^3/d, a maksymalnie 3300 m^3/d.

Najlepszym rozwiązaniem dla przedsięwzięcia "Kanalizacja sanitarna dla Gminy Lubicz" jest system mieszany grawitacyjno-ciśnieniowy z pompowniami strefowymi oraz oczyszczalniami przydomowymi dla pojedynczych gospodarstw oddalonych od głównych kolektorów ponad 200m.

Poza względami ekonomicznymi i technicznymi ważnym kryterium za budową kanalizacji jest ochrona środowiska, zmniejszenie zagrożenia zanieczyszczeniami ściekami sanitarnymi wód podziemnych i powierzchniowych.

Istotne jest dążenie do zlikwidowania niekorzystnych dysproporcji pomiędzy zaopatrzeniem w wodę a możliwością odprowadzenia ścieków, czyli równoczesna budowa oczyszczalni ścieków w obrębie terenów wiejskich.

Podstawowym kierunkiem działań dla gminy powinna być rozbudowa systemów kanalizacyjnych w ramach krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych ze skierowaniem ścieków do oczyszczalni Lubiczu, rozwijanie systemów kanalizacyjnych i oczyszczania ścieków kwalifikujących się do krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych, oraz rozbudowa systemów kanalizacyjnych lokalnych – oczyszczalni przyzagrodowych.

Melioracje rolne wraz z małą retencją

O możliwości rozbudowy retencji wód z wykorzystaniem naturalnych jej form decydują różne czynniki m.in. względy topograficzne, hydrologiczne, ograniczenia ekologiczne i założenia planu zagospodarowania przestrzennego. Według ustaleń Studium możliwość retencjonowania wód w gminie przedstawia się następująco:

- We wsi Józefowo istnieje jeziorko o powierzchni 4,4 ha zasilane wodą z rowu. Poprzez piętrzenie wody na odpływie będzie możliwe retencjonowanie dodatkowo 44 m^3 wody oraz 54 000 m^3 wody po wybudowaniu zbiornika na rowie R-C poniżej jeziorka. Całkowita pojemność retencji w tych zbiornikach wyniesie ~ 264 000 m^3.

- We wsi Młyniec Drugi na rowie R-C poprzez wybudowanie zastawki w km 7+00 możliwe będzie retencjonowanie 54 000 m^3 wody. Na tym samym rowie w km 8+00 znajduje się zbiornik o powierzchni 1,6 ha, a przez budowę zastawki piętrzącej wodę w km 3+50 istnieje możliwość rozbudowy tego zbiornika do powierzchni 4,5 ha, co da możliwość retencjonowania 67 000 m^3 i możliwość funkcjonowania stawów rybnych.
- We wsi Młyniec Pierwszy w km 0+720 Strugi Rychnowskiej istnieje jaz piętrzący wodę dla potrzeb młyna (już nieistniejącego). Po oczyszczeniu zbiornika i remoncie jazu istnieje możliwość retencjonowania ~ 20 000 m^3 wody.
- W dolinie rowu R-A, poniżej wsi Brzezinko, istnieją dwa stawy o łącznej powierzchni 1 ha. Po wybudowaniu zastawki na rowie i ogroblowaniu może powstać staw o powierzchni 2,5 ha i pojemności około 50000 m^3 wody.
- We wsi Nowa Wieś istnieją dwa wyrobiska o powierzchni ~ 0,5 ha zasilane wodami gruntowymi. Proponuje się zachować taki stan jako naturalne „oczko" wodne.
- We wsi Brzeźno rowy powiązane szeregiem „oczek" wodnych są wypłycone. Renowacja tych rowów od przepustu przy drodze Brzezinko – Gronowo do odpływu rowem R-A oraz budowa dwóch zastawek pozwoli na retencjonowanie ~ 34 000 m^3 wody.

Powyższy zakres działania pozwoli na zwiększenie pojemności retencyjnej małych zbiorników wodnych do 1,5 mln m^3 stwarzając warunki do wykorzystania na stawy rybne.

Retencjonowanie wody w zbiorniku zaporowym powyżej jazu komunalnego na rzece Drwęcy zlokalizowanych w km 12+300 – pojemność ok. 800 000m3. Dopuszcza się prowadzenie okresowych prac rewitalizacyjnych/bagrowniczych dla zachowania pojemności zbiornika i drożności spływu wód wysokich.

W zakresie melioracji ustala się:

- *Zachowanie istniejącej infrastruktury i sieci rowów odwadniających.*
- *W przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwymi zarządcą gospodarki wodnej.*
- *Dopuszcza się realizację nieprzewidzianej w Studium infrastruktury technicznej na wszystkich obszarach, w razie wystąpienia takiej potrzeby, pod warunkiem maksymalnego respektowania funkcji danego terenu.*
- *Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek.*

<u>Odpady komunalne i ich utylizacja</u>

Zgodnie z przepisami ustawy o odpadach przyjmuje się następujące zasady postępowania z odpadami:

- *zapobieganie i minimalizacja powstawania odpadów,*
- *poddanie odzyskowi odpadów, których powstawania w danych warunkach techniczno ekonomicznych nie da się uniknąć,*
- *unieszkodliwianie odpadów,*
- *bezpieczne dla zdrowia ludzkiego i środowiska składowanie odpadów, których nie da się, z uwagi na warunki techniczno-ekonomiczne poddać odzyskowi lub unieszkodliwić.*

Celem nadrzędnym polityki województwa kujawsko-pomorskiego w zakresie gospodarowania odpadami jest zapobieganie powstawaniu odpadów, przy rozwiązywaniu problemu odpadów u źródła, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów nie wykorzystanych w inny sposób.

Całą część obszaru gminy Lubicz, położoną w zlewni rzeki Drwęcy powyżej ujęcia wody, należy wykluczyć lokalizacji składowiska odpadów komunalnych. Z tych względów, a także z uwagi na szeroki front planowanej urbanizacji przestrzeni gminy, zdecydowanie najkorzystniejsze jest dalsze kierowanie odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko w Toruniu.

Należy uznać, że zabezpieczenie wywozu odpadów komunalnych w okresie perspektywicznym w w/w kierunku jest rozwiązaniem optymalnym. Wymaga ono jednak dalszego doskonalenia systemów zorganizowanego wywozu.

VIII.2. Energetyka

Elektroenergetyka

Realizując cele rozwoju gminy należy uwzględnić wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną. Związane jest to z rozwojem usług i przemysłu, przetwórstwa rolno – spożywczego, nowoczesnego rolnictwa, rozwojem budownictwa mieszkaniowego związanego z położeniem gminy przy granicy Torunia, jak również poprawą standardu życia ludności.

Konfiguracja sieci wysokiego napięcia na terenie gminy nie ulegnie zmianie, natomiast zwiększy się ilość kierunków zasilania sieci średniego napięcia po wybudowaniu stacji Bielawy – Grębocin, położonej w granicach miasta Torunia.

Aktualnie i w przyszłości ze strony źródeł zasilania po stronie wysokiego napięcia, nie wystąpią bariery rozwojowe dla sieci średniego i niskiego napięcia. W związku z przewidywanym wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną, jak również w celu poprawy jakości dostarczanej energii (zabezpieczenie normatywnego spadku napięcia oraz zmniejszenie awaryjności sieci) Zakład Energetyczny opracował dla gminy Lubicz tzw. program reelektryfikacji. W ramach tego programu zakłada się budowę nowych i modernizację istniejących stacji transformatorowych 15 kV / 0,4 kV (65 obiektów) we wsiach: Grębocin, Lubicz, Krobia, Jedwabno, Gronówko, Rogówko, Brzeźno oraz Młyniec Pierwszy i Drugi. Wraz z montażem tych stacji rozbudowie podlegać będzie sieć średniego napięcia (32,0 km linii 15 kV) i sieć niskiego napięcia (73,9 km linii 0,4 kV).

Są to bardzo duże zamierzenia, których realizacja uzależniona jest od stanu gospodarki i kondycji finansowej Zakładu Energetycznego w Toruniu. Rozwój lokalnych sieci elektroenergetycznych nie należy do zadań własnych gminy, zatem wpływ polityki samorządu na rozwój tych systemów jest znikomy. W polityce Zarządu Gminy należy jednak uwzględniać ustalenia Ustawy – Prawo Energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348), które stanowi, że przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją, m.in. energii elektrycznej, mają obowiązek finansowania budowy i rozbudowy sieci pod warunkiem, że sieci te są przewidywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Natomiast realizacja i finansowanie rozbudowy sieci, których nie przewidziano w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są przedmiotem umowy zainteresowanych stron i wówczas może zaistnieć konieczność partycypowania w kosztach.

Dla linii elektroenergetycznych obowiązują następujące strefy ochronne:

- *dla linii 220 kV obowiązuje strefa ochronna 40 m licząc od osi linii w obie strony,*
- *dla linii 110 kV obowiązuje strefa ochronna 20 m licząc od osi linii w obie strony,*
- *dla linii 15 kV obowiązuje strefa ochronna 6,5 m licząc od osi linii w obie strony.*

Gazownictwo

Mając na uwadze wysokie walory gazu ziemnego jako czynnika energetycznego umożliwiającego realizację polityki proekologicznej i podnoszenia standardu życia ludności należy dążyć do gazyfikacji przewodowej gminy.

Zgodnie z opracowaną przez GAZOPROJEKT – Wrocław koncepcją gazyfikacji źródłem zasilania obszaru gminy będzie istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa gazu I stopnia zlokalizowana we wsi Grębocin, bezpośrednio przy gazociągu D_n 400 mm, bez konieczności budowy gazociągu wysokiego ciśnienia.

Do zasilania w gaz miejscowości w gminie Lubicz zaprojektowano sieć średniego ciśnienia ze względu na znaczne oddalenie poszczególnych miejscowości. Opracowana koncepcja oparta jest o bilans gazu w 2010 r. dla większej ilości mieszkańców niż szacowane w chwili obecnej wielkości.

W programie zakłada się gazyfikację 17 miejscowości, tj. 95% mieszkań. Biorąc pod uwagę nietypowy dla wsi charakter budownictwa (strefa podmiejska Torunia) założono, że 70% mieszkań w budownictwie jednorodzinnym i wielorodzinnym będzie ogrzewanych gazem.

W pierwszym etapie zaleca się gazyfikację miejscowości: Lubicz Dolny i Górny, Krobia, Mierzynek, Grębocin. Wymienione miejscowości zlokalizowane są stosunkowo niedaleko projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia i w okresie docelowym znajdzie się w nich ponad połowa projektowanej w gminie ilości mieszkań.

Założona przepustowość stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia wynosi 11 tys. m^3/h, co zapewni mieszkańcom korzystanie z gazu ziemnego do celów komunalno – bytowych, ogrzewania pomieszczeń oraz technologicznych, związanych z produkcją rolną. Poszczególni odbiorcy na terenie gminy będą zasilani gazociągami średniego ciśnienia.

W ramach rozwoju ogólnokrajowego systemu gazociągów wysokiego ciśnienia na terenie gminy równolegle do istniejącej magistrali D_n 400 mm projektowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia D_n 500 mm relacji Włocławek – Gdynia – Gdańsk.

Wokół przewodów gazowych wysokiego ciśnienia obowiązują strefy ochronne, które wynoszą:

- *dla gazociągu Dn 500 mm obowiązuje strefa ochronna 35 m licząc od osi przewodu w obie strony,*
- *dla gazociągu Dn 400 mm obowiązuje strefa ochronna 30 m licząc od osi przewodu w obie strony,*
- *dla gazociągu Dn 80 mm obowiązuje strefa ochronna 30 m licząc od osi przewodu w obie strony.*

W strefie tej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dla sieci gazowniczej obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Alternatywne źródła energii

Na terenie gminy Lubicz nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się lokalizowanie potencjalnych źródeł energii odnawialnej formie elektrowni wodnych, geotermii i elektrowni solarnych za wyjątkiem obszarów Natura 2000 i obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy .

VIII.3. Telekomunikacja

Rozwój telekomunikacji stacjonarnej jest niewystarczający. Podstawowym kierunkiem winno być dalsze stwarzanie warunków technicznych umożliwiających niwelowanie różnic w dostępie do sieci telekomunikacyjnej między miastem a wsią. W niektórych miejscowościach są stworzone warunki techniczne umożliwiające podłączenie dalszych abonentów, natomiast przyrost liczby telefonów często zależy od ich zamożności.

Rozwijająca się sieć telekomunikacyjna, poza wykorzystaniem przyłączy do prowadzenia rozmów, musi również umożliwiać korzystanie z dużego wachlarza nowoczesnych usług telekomunikacyjnych. Do nich należą sieci ISDN, które zaspokajają potrzeby użytkowników telefonów i jednocześnie komputerów..

W celu zapewnienia dostępności do nowoczesnych usług telekomunikacyjnych niezbędna jest dalsza rozbudowa i modernizacja z zastosowaniem techniki cyfrowej.

Dopuszcza się możliwość lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

IX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE I WSKAZANE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- *obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2,*
- *obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.*

Obszary, dla których wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- *obszary objęte strefami polityki przestrzennej A i B, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zostały dotąd sporządzone,*
- *obszary objęte strefą polityki przestrzennej C, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zostały dotąd sporządzone,*
- *obszary objęte strefą polityki przestrzennej G, obejmujące tereny w miejscowościach Grabowiec, Kopanino, Mierzynek, Młyniec Pierwszy, Młyniec Drugi,*
- *obszary określone w Studium jako tereny wskazane do rozwoju turystyki i rekreacji, w tym obejmujące tereny sołectwa Józefowo (rejon jeziora Józefowo i okolicznych „oczek" wodnych spiętych lokalnymi ciekami wodnymi),*
- *obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

Powyższa lista nie wyczerpuje w pełni potrzeb w zakresie pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego szczególnie w odniesieniu do przypadków dotyczących porządkowania, scalania i podziału nieruchomości. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy Lubicz.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- *dążenie do nasycenia zabudowy budownictwem z materiałów lokalnych, tradycyjnych, wtapiających się w otoczenie,*
- *dbałość o realizację zielonego otoczenia, pod małą architekturą włącznie,*
- *określenie zasad i zakazów w zakresie umieszczanie szyldów i reklam,*
- *rewaloryzacja obiektów zabytkowych zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,*
- *obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy od granicy lasu,*
- *określenie szerokości frontów dla nowowydzielanych działek budowlanych (minimalnie 20m);*
- *obowiązek uszczegółowienia zapisów w zakresie dopuszczalnego przeznaczenia, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji usługowych,*
- *określenie zasad lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolnych,*
- *dopuszczenie uszczegółowienia przebiegu granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w oparciu o szczegółowe dane wysokościowe,*

- *nakazuje się uwzględnić w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ternach oznaczonych symbolami PU obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od istniejących terenów mieszkaniowych. A pod pojęciem zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną.*
- *w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości. Dopuszcza się wyznaczenie obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*
- *dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, w terenach zabudowy przemysłu, składów, magazynów i usług PU oraz w terenach zabudowy usługowej U.*

X. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Lubicz mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, a w tym:

- *na terenach mieszkaniowych i usługowych M1, M2, M3, U, na terenach przemysłowo – usługowych PU, na terenach obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej I oraz na terenach otwartych K1, K2, O w formie:*
  - *obiektów usług publicznych, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znacznego oddziaływania na środowisko,*
  - *urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń,*
  - *terenów usług sportu i rekreacji,*
  - *terenów zieleni urządzonej,*
  - *cmentarzy,*
  - *inne cele publiczne określone na zasadzie przepisów odrębnych.*

Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na okres kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Lista inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, ofert inwestorów, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.

„Plan zagospodarowania województwa kujawsko – pomorskiego" określa zadania ponadlokalne, które realizują cele publiczne. Poniżej wymieniono zadania, które dotyczą bezpośrednio gminy Lubicz.

- *Zadania o znaczeniu krajowym, rozumiane jako wnioski do koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju:*
  - *Budowa autostrady A-1 (w tym na odcinkach Nowe Marzy – Lubicz, Lubicz – Czerniewice),*
  - *Budowa drogi ekspresowej S-10,*
  - *Przebudowa drogi krajowej nr 15 (budowa drugiej jezdni na całej długości),*
  - *Przebudowa drogi krajowej nr 80 (przebudowa ul. Sz. Lubickiej w Toruniu z podłączeniem do węzła autostradowego Lubicz, budowa drugiej jezdni na całej długości),*
  - *Modernizacja linii kolejowej nr 353,*
  - *Modernizacja dróg wodnych na Wiśle,*
  - *Budowa magistrali gazowej D_n 500 mm Włocławek – Gdynia.*

- *Zadania o znaczeniu wojewódzkim:*
  - *Opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko – pomorskiego,*
  - *Utworzenie Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy,*
  - *Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody,*
  - *Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły,*
  - *Realizacja obiektów małej retencji wód (w tym w zlewni Strugi Toruńskiej),*
  - *Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 654,*
  - *Regulacja, naprawa i odbudowa rzek i kanałów (w tym Struga Toruńska, Struga Rychnowska).*

XI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Należy dążyć do uzupełniania istniejących zalesień na terenie gminy Lubicz, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik nr 2b, terenami Z2.

Pożądane kierunki działań w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej to:

- *wzmacnianie różnorodności gatunkowej i siedliskowej lasów,*
- *zalesianie obszarów wskazanych w Studium,*
- *współdziałanie przedstawicieli administracji leśnej, przedstawicieli samorządu i społeczności lokalnej,*
- *edukacja przyrodniczo – leśna,*
- *rekreacyjne użytkowanie lasu z dostosowaniem natężenia ruchu turystycznego do pojemności turystycznej środowiska i utrzymaniem czystości w lasach,*
- *doskonalenie gospodarki leśnej w lasach prywatnych.*

Obszary, dla których planuje się przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne to grunty wyznaczone w Studium oraz tereny infrastruktury drogowej.

Dla obszarów, dla których nie wyznaczono innego sposobu zagospodarowania niż rolny i leśny zakazuje się wyłączania z produkcji rolnej i leśnej.

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

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Na terenie gminy Lubicz istnieją potencjalne zagrożenia powodziowe w dolinie rzeki Drwęcy, od ujęcia do rzeki Wisły po tereny powyżej mostu drogowego w Młyńcu oraz na terenach położonych w południowej części gminy w dolinie rzeki Wisły.

Dla rzeki Drwęcy w 2003 r. zostało wykonane opracowanie „Wyznaczenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych". Głównym celem pracy było wyznaczenie granic obszarów zagrożenia powodzią dla rzeki Drwęcy od wody o prawdopodobieństwie występowania (przewyższenia) p=1% i p=10%. Dla rzeki Wisły w 2004 r. zostało wykonane opracowanie „Wyznaczenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych", którego celem było wyznaczenie granic obszarów zagrożenia powodzią dla rzeki Wisły od wody o prawdopodobieństwie występowania (przewyższenia) p=1% i p=10%.

Linie zasięgu wód zalewowych Drwęcy i Wisły o prawdopodobieństwie p=1% stanowiące obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi naniesione zostały na rysunek Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 2b. W Studium w/w obszary zaliczone zostały do terenów wyłączonych z przeznaczenia pod nową, trwałą zabudowę kubaturową. Na wskazanych terenach obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, a w szczególności Ustawie – Prawo wodne (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229).

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w oparciu o szczegółowe dane wysokościowe.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- *lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- *gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,*
- *prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,*
- *sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,*
- *zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacja lub utrzymywaniem wód.*

Obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych

Potencjalne obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, obejmujące strefy narażone na osuwanie się mas ziemnych naniesione zostały na rysunek Kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego załącznik nr 2b. Strefy te grupują się głownie w dolinie Drwęcy.

W obrębie w/w obszarów postuluje się następujące działania:

- *ograniczanie zabudowy, przy czym uszczegółowienie zasad zabudowy na obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych, na zasadach uszczegółowionych na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *przeznaczenie terenu głównie na funkcje związane z terenami zieleni,*
- *umocnienia zboczy przy użyciu materiałów i środków naturalnych,*
- *w przypadku ewentualnych działań inwestycyjnych priorytet dla ochrony środowiska (w tym stabilności skarby).*

XIII. POLITYKA PRZESTRZENNA WŁADZ SAMORZĄDOWYCH

Warunkiem osiągnięcia założonego powyżej stanu rozwoju gminy i standardu życia jego mieszkańców będzie aktywna i wszechstronna działalność władz samorządowych, ukierunkowana na realizację przyjętych w Studium ustaleń.

Polityka realizacji Studium nie może ograniczać się jedynie do płaszczyzny stricte planistycznej, lecz powinna objąć jak najszerszy zakres działań pozostających w kompetencji władz gminy i mieszczących się w ich możliwościach finansowych. Obok działań realizowanych bezpośrednio przez samorząd i podległe mu (lub opłacane przez niego) instytucje, bardzo ważnym aspektem polityki realizacji koncepcji zawartej w Studium będzie odpowiednie stymulowanie aktywności podmiotów niezależnych od władz gminy – mieszkańców, organów samorządu powiatowego i administracji rządowej, podmiotów gospodarczych, organizacji pozarządowych, organów sąsiednich samorządów gmin itp.

Planowanie przestrzenne

Podstawowym narzędziem realizacji Studium będzie niewątpliwie planowanie przestrzenne. Plan przestrzenny jest naturalnym rozwinięciem i uszczegółowieniem Studium, zatem przynajmniej obszary zidentyfikowane jako szczególnie istotne dla charakteru gminy i jej rozwoju, powinny być objęte sporządzeniem i aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych w skalach stosownych do zakresu problematyki i stopnia istniejącej lub pożądanej intensywności zagospodarowania poszczególnych fragmentów przestrzeni zurbanizowanej gminy.

Obszary, dla których sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy również objąć opracowaniem programów:

- zaopatrzenia w wodę, gaz ziemny i energię elektryczną,
- odprowadzania ścieków sanitarnych.

Gospodarka nieruchomościami i mieniem komunalnym

Istotnym narzędziem realizacji Studium powinna być aktywna gospodarka nieruchomościami. Władze gminy powinny określić zasady nabywania i zbywania nieruchomości komunalnych, a także mechanizmy wspierania pożądanych przekształceń własnościowych na terenach należących do podmiotów niezależnych od gminy. W gminie podmiejskiej, na terenie której szybko wzrasta zainteresowanie terenami pod zabudowę, należy jednak podkreślić, że nakłady na tworzenie takich zasobów powinny szybko przynieść gminie wymierne korzyści. Należy przyjąć generalną zasadę dążenia do przejmowania na rzecz zasobów mienia komunalnego możliwie jak największej ilości terenów położonych w całej jednostce nr I (koncentracji osadnictwa) i *części strefy urbanizacji B*, położonej w sąsiedztwie drogi nr 15.

Zaleca się również wzmożenie zainteresowania się gminy terenami usytuowanymi w strefach: *urbanizacji B i rekreacyjno – leśnej R*, w stosunku do których ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potwierdzają konkretną przydatność do inwestowania na cele komercyjne i publiczne. Należy jednocześnie podkreślić prawidłowość działań gminy, konsekwentnie wykupującej tereny przeznaczone pod układ komunikacyjny w obszarach urbanizowanych na podstawie posiadanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miejscowości.

Za szczególnie ważne przedsięwzięcia, dla właściwego kształtowania przestrzeni gminnej uznać:

- Tworzenie zasobów gruntów dla zapewnienia możliwości realizacji inwestycji publicznych lub innych inwestycji ważnych dla rozwoju gminy i warunków życia mieszkańców (w szczególności zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego wraz z niezbędną infrastrukturą) oraz przeznaczonych na ponadlokalne cele publiczne. Zasoby nieruchomości niezbędne dla gminy jako tereny, których przejmowanie przez gminę byłoby szczególnie wskazane to:
    - obszary przewidziane na ciągi komunikacyjne (kołowe oraz rowerowe i piesze), ciągi i sięgacze ekologiczne, zieleń publiczną, które należałoby przejąć w całości i na stałe na własność gminy,
    - obszary wymagające przekształceń, które poprzez zbywanie oczekiwanym inwestorom ułatwiłyby właściwe ukierunkowanie rozwoju,
    - obszary przeznaczone na usługi publiczne, w szczególności oświaty, kultury i ochrony zdrowia,
    - obszary przewidziane na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
    - obszary przeznaczone na zorganizowany rozwój przemysłu, położone w północnej i środkowej części gminy (rejony węzłów autostradowych),
    - obszary przeznaczone na zieleń urządzoną i publiczne tereny rekreacji i wypoczynku,
- Określenie zasad zbywania nieruchomości mienia gminy w zależności od ich lokalizacji, atrakcyjności inwestycyjnej i zamierzeń potencjalnych nabywców. Między innymi możliwe jest uzależnienie zbywania lub wydzierżawienia gruntów wiejskich na cele inwestycyjne od wykonania przez inwestora wskazanych zadań, np. fragmentów założeń zieleni urządzonej lub ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na obszarze gminy.
- Prowadzenie scalania i podziałów nieruchomości dla umożliwienia racjonalnego wykorzystania gruntów zgodnie z ich funkcją ustaloną w Studium, a następnie w planie miejscowym – przede wszystkim na potrzeby zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Dla dalszego wzmocnienia roli scalania i podziału jako elementu aktywnej polityki przestrzennej możliwe jest także zróżnicowanie wysokości opłat adiacenckich dla poszczególnych terenów objętych taką procedurą. Proponuje się zatem uzależniać możliwość zagospodarowania terenu uprzednim dokonaniem scalenia i podziału (w uzgodnieniu z ustaleniami odpowiednich planów miejscowych) w szczególności na obszarach przewidzianych na rozwój budownictwa mieszkaniowego, na których rozdrobniona struktura własnościowa istotnie utrudnia prawidłowe zagospodarowanie.

Podstawę prawną dla tworzenia zasobów mienia komunalnego stanowi Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741). I tak art. 24 ust. 2 i 3 w/w ustawy wprost odnosi tę problematykę do Studium:

art. 24 ust.2. „Na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych mogą być wykorzystywane gminne zasoby nieruchomości.”

art. 24 ust.3. „Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Polityka inwestycyjna

Aktywnym narzędziem kształtowania obrazu gminy, warunków życia mieszkańców i warunków prowadzenia działalności gospodarczej jest realizowanie własnych inwestycji przez samorząd. Inwestycje gminne o charakterze publicznym – dotyczące w szczególności infrastruktury komunalnej oraz innych obiektów o charakterze publicznym – warunkują często powstawanie lub przynajmniej warunki ekonomiczne inwestycji realizowanych przez inne podmioty. Z uwagi na stale ograniczone, w stosunku do potrzeb, możliwości inwestycyjne gminy, niezbędne jest określenie możliwie precyzyjnej hierarchii przedsięwzięć zamierzonych do wykonania przez gminę. Proponuje się zatem następujące zestawienie przedmiotowe inwestycji gminnych w poszczególnych częściach gminy:

- Kwestie komunikacyjne:
  - współdziałanie z *Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad* w celu wykonania wszystkich odcinków spinających drogi rozcięte pasem autostradowym,
  - współdziałanie z jednostką zarządzającą projektowaną drogą ekspresową S-10 w celu pełnego pogodzenia interesów drogi tranzytowej i komunikacyjnych interesów lokalnych wsi Lubicz Dolny, Lubicz Górny, Krobia i Jedwabno,
  - budowa przeprawy mostowej przez rzekę Drwęcę w Lubiczu i Nowej Wsi,
  - budowa drogi lokalnej po śladzie bocznicy kolejowej w Lubiczu Dolnym,
  - sukcesywny remont nawierzchni dróg gminnych,
  - kontynuacja budowy dróg wiejskich i osiedlowych w gminnym ośrodku lokalnym i wielofunkcyjnych ośrodkach wiejskich,
  - wykonanie programu dla lokalnego systemu ścieżek rowerowych i wdrożenie jego ustaleń przy okazji modernizacji i przebudowy odcinków dróg wiejskich, skrzyżowań itp.
- Kwestie infrastruktury technicznej:
  - możliwie kompleksowa rozbudowa i budowa sieci kanalizacyjnej w obszarach zurbanizowanych i na terenach objętych obowiązującymi planami szczegółowymi,
  - wspieranie budowy przyzagrodowych oczyszczalni ścieków na terenach, które nie będą objęte systemami kanalizacyjnymi,
  - współudział w budowie kolektora ściekowego w kierunku Torunia z Grębocina i Złotorii,
  - doprowadzenie do budowy stacji redukcyjnej gazu,
  - gazyfikacja w pierwszej kolejności wsi Lubicz Dolny i Górny oraz Grębocin,
  - wykonanie oświetlenia ulicznego na obszarach zurbanizowanych w obrębie gminy,
  - wspieranie działań Zakładu Energetycznego na rzecz reelektryfikacji części obszaru gminy,
  - wspieranie działań zmierzających do utworzenia niezależnych firm oczyszczania i wywozu odpadów komunalnych na terenie gminy lub powołania własnego zakładu budżetowego,
  - *wspieranie działań na rzecz regulacji, odbudowy, rewitalizacji odcinka rzeki Drwęcy i zbiornika zaporowego powyżej stopnia wodnego w miejscowości Lubicz w km 12+300, konserwacji i modernizacji jazu komunalnego, zatoki ujęcia wody.*
- Kwestie infrastruktury społecznej:
  - działania na rzecz reaktywowania pracy klubów i świetlic wiejskich,
  - dalsze podnoszenie standardu bazy oświatowej zgodnie z priorytetami przyjętymi w „Strategii rozwoju gminy”,
  - renowacja i ewentualnie rozbudowa istniejącej zieleni publicznej, w tym szczególnie parków podworskich,
  - wspieranie zalesiania i zadrzewiania terenów zaproponowanych w Studium,
  - rozwój i modernizacja placówek podstawowej służby zdrowia zgodnie z założeniami przyjętymi w „Strategii rozwoju gminy”,

- Kwestie turystyki i wypoczynku:
  - sukcesywna renowacja obiektów zabytkowych stanowiących mienie komunalne gminy,
  - tworzenie bazy dla rozwoju turystyki krajoznawczej, szczególnie w rejonie wsi Złotoria, Lubicz, Nowa Wieś, Józefowo,
  - tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki,
  - budowa systemu ścieżek rowerowych,
  - urządzenie ogólnodostępnych kąpielisk i miejsc biwakowych w Józefowie, Nowej Wsi i Złotorii,
  - podjęcie działań organizacyjnych w celu wykorzystania MOP w ciągu autostrady również jako bazy aktywizującej turystycznie południowe rejony gminy,
  - sukcesywne zadrzewianie i zakrzewianie terenów narażonych narażone na osuwanie się mas ziemnych.
- Kwestie mieszkalnictwa:
  - przygotowanie terenów i rozpoczęcie realizacji budownictwa komunalnego.

Polityka rozwoju systemu komunikacji

Jednym z kluczowych zagadnień polityki komunikacyjnej jest planowanie rozwoju systemu komunikacyjnego. Wcześniejsze zapisy Studium wskazują na potrzeby inwestycyjne w gminie. Istotnym problemem mieszczącym się w sferze polityki komunikacyjnej jest zdefiniowanie podziału potrzeb inwestycyjnych na „lokalne" i „ponadlokalne" oraz poszukiwanie źródeł finansowania tych potrzeb. Ustawodawstwo związane z reformą administracji państwa powinno przybliżyć rozwiązanie tego typu problemów.

Oprócz problemów długofalowych, związanych z rozwojem systemu niezbędne jest funkcjonowanie stosownych służb, których zadaniem byłoby rozpoznawanie i rozwiązywanie bieżących problemów komunikacyjnych.

Przy opracowywaniu planów (zagospodarowania przestrzennego, realizacyjnych) należy bezwzględnie utrzymywać właściwe parametry techniczne, zgodnie z obowiązującymi wytycznymi w tej dziedzinie. Przede wszystkim ważna jest odpowiednia szerokość pasa drogowego (szerokość w liniach rozgraniczających), uwzględniająca potrzeby ruchu pieszego, ruchu rowerowego, zieleni oraz umieszczenia uzbrojenia inżynieryjnego.

Oprócz niezależnie prowadzonych dróg rowerowych, zaproponowanych w Studium należy przewidywać ścieżki rowerowe w liniach rozgraniczających podstawowego układu dróg gminnych.

Polityka rozwoju systemów infrastruktury

Polityka inwestycyjna oraz warunki realizacji programu rozwoju gospodarki wodno – ściekowej

Politykę ekologiczną w zakresie gospodarki zasobami wód na obszarze województwa prowadzi Państwo poprzez instytucję reprezentującą terenową administrację rządową, tj. Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego oraz wspomagające go instytucje administracji specjalnej szczebla wojewódzkiego mające w swoich statutowych zakresach kompetencje działania na rzecz ochrony środowiska (Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Wojewódzka Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna). Adresatami realizującymi ten program mogą być wszystkie jednostki gospodarcze i ludność działające na obszarze objętym opracowaniem Studium, na których spoczywać będą obowiązki racjonalnego gospodarowania zasobami wód i ochrony ich stanu czystości.

Wstępnym warunkiem realizacji programu będzie opracowanie i uzgodnienie przez administrację rządową i władze samorządowe wspólnej polityki w zakresie warunków ochrony i gospodarowania zasobami wód. Następnie powinna być uaktualniona koncepcja rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej części gminy, w której uwzględnione zostaną uwarunkowania wynikające z opracowywanego Studium, opracowywanych planów miejscowych.

Warunkiem koniecznym dla zabezpieczenia planowanego rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej będzie zarezerwowanie w budżecie gminy odpowiednich środków. Istnieje także możliwość uzyskania pewnych środków z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Sieci planowane do realizacji w osiedlach mogą być finansowane z udziałem środków własnych mieszkańców i innych inwestorów.

Polityka rozwoju i warunki realizacji programu rozwoju gazownictwa

Politykę rozwoju gazownictwa na szczeblu krajowym prowadzi Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, które ustala kierunki i kryteria dla rozwoju krajowego systemu dystrybucji gazu ziemnego. Terenowym oddziałem tej instytucji, właściwym miejscowo dla rejonu gminy Lubicz, jest Zakład Gazowniczy w Toruniu, prowadzący nadzór nad realizacją i eksploatacją sieci gazu ziemnego w swoim rejonie.

Warunkiem niezbędnym dla realizacji polityki budowy systemu gazowniczego w gminie jest posiadanie aktualniej koncepcji dla rozwoju tego systemu, bazującej na planie zagospodarowania przestrzennego gminy i kierunkach rozwoju wynikających ze Studium. Bardzo istotnym argumentem jest również fakt, że przez teren gminy przebiegają istniejące i projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia z projektowanymi stacjami redukcyjnymi.

Podmiotami realizującymi program rozwoju gazyfikacji gminy mogą być wszystkie jednostki gospodarcze, a także ludność. Pomocna może być w realizacji programu polityka ekologiczna prowadzona przez instytucje reprezentujące terenową administrację rządową i samorządową, w tym: Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego i Urzędu Marszałkowskiego oraz wspomagające ich instytucje administracji specjalnej działające na rzecz ochrony środowiska.

Realizacja programu uwarunkowana jest koniecznością zabezpieczenia odpowiednich środków w budżecie gminy. Podobnie jak w przypadku systemów gospodarki wodno – ściekowej do realizacji programu mogą być wykorzystane środki z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Sieci planowane do realizacji w osiedlach mogą być finansowane z udziałem środków własnych mieszkańców i innych inwestorów.

Instrumenty wspierające politykę przestrzenną

Lokalna polityka przestrzenna, czyli zasady wykorzystania przestrzeni gminy i warunki przestrzennego kształtowania aktywności społeczno – gospodarczej, mogą być realizowane w ramach bez mała wszystkich dziedzin aktywności samorządu gminnego. Poniżej zawarte są propozycje lub sugestie kilku instrumentów polityki przestrzennej i miejsc, gdzie mogłyby one zostać zastosowane.

Instrumenty finansowe

Gmina dysponuje szeregiem instrumentów finansowych (w tym podatkowych), mogących wpływać na kierunki, sposoby, szybkość i kolejność przekształceń struktury przestrzennej gminy. Zwłaszcza powiązanie tych instrumentów z innymi działaniami powinno korzystnie wpłynąć na ich efektywność. Wśród instrumentów finansowych można w szczególności wskazać:

- Różnicowanie wysokości podatku od nieruchomości w zależności od lokalizacji, funkcji i znaczenia poszczególnych terenów i obiektów dla rozwoju i wizerunku gminy:
  - na obszarach położonych *w strefach G i R*, gdzie należy tworzyć zachęty i ułatwienia dla lokowania kapitału w przedsięwzięcia związane z obsługą turystyki przyjazdowej z gastronomią (pensjonaty, biura i punkty obsługi, pola namiotowe, biwakowe itp.)
  - na obszarach położonych w *strefach A i B*, na których proponuje się podnieść podatek od nieruchomości wobec gruntów, których właściciele nie wyrażają chęci do własnych działań inwestycyjnych ani zgody na inwestowanie przez innych (sprzedaż terenu). Jednocześnie celowe byłoby obniżenie stawek podatku od nieruchomości wobec gruntów, na których prowadzone są inwestycje tworzące nowe miejsca pracy oraz inwestycje przemysłowe zgodne z ustaloną w Studium (a następnie w planach miejscowych) funkcją strefy lub terenu w strefie. *Równie celowe byłoby wypracowanie systemu wspierania działań pozwalających na zachowanie dawnego wizerunku obiektów o wartości historyczno – kulturowej, niezależnie od własności i funkcji, podczas przeprowadzania prac remontowych czy inwestycyjnych.*
- Określenie zasad wspomagania finansowego inwestycji realizowanych przez innych inwestorów podejmujących ważne dla rozwoju gminy przedsięwzięcia związane z tworzeniem nowych miejsc pracy, przetwórstwem rolno – spożywczym itp. Wsparcie powinno dotyczyć przede wszystkim elementów infrastruktury technicznej.
- Sformułowanie zasad zróżnicowania wysokości opłat adiacenckich i opłaty „planistycznej" dla zróżnicowania finansowych warunków zagospodarowywania poszczególnych części gminy (np. wg zaproponowanej w Studium struktury przestrzennej gminy.
- Określenie zasad finansowania poszczególnych inwestycji, w szczególności zaś poszukiwanie zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji szczególnie ważnych i pilnych, których realizacja (wyłącznie) z budżetu gminy jest niemożliwa.
- Wprowadzenie dodatniej polityki taryfowej („uregulowanie" opłat) poprzez pobieranie opłat eksploatacyjnych za korzystanie z gminnych zasobów mieszkaniowych i z mediów komunalnych w wysokości w pełni pokrywającej koszty. Jednocześnie proponuje się wprowadzenie różnych odstępstw od tej zasady nie tylko ze względów społecznych, ale także w powiązaniu z celami polityki przestrzennej.

W związku z posiadaniem szeregu obiektów i założeń objętych ochroną na mocy *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568)* sugeruje się wnioskowanie prac rewaloryzacyjnych i rehabilitacyjnych w obrębie dawnych założeń.

Instrumenty prawne

Samorząd dysponuje, poza stanowiącym prawo miejscowe planem zagospodarowania przestrzennego, także innymi (bezpośrednimi lub pośrednimi) instrumentami o charakterze prawnym, które mogą wpływać na kierunki i sposoby przekształceń przestrzeni wiejskiej. Należą do nich w szczególności:

- Tworzenie obszarów chronionych pozwalających na zahamowanie degradacji szczególnie cennych przyrodniczo fragmentów gminy i ich wykorzystanie jako np. publicznych obszarów rekreacyjnych lub jako terenów wyłączonych z penetracji rekreacyjnej, stanowiących jedynie element gminnego systemu ekologicznego. W Studium pokazano tereny projektowanych użytków ekologicznych.

- Wnioskowanie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o objęcie poszczególnych obiektów lub obszarów ochroną konserwatorską (w Studium nie proponuje się takich obiektów i terenów).
- Wydawanie aktów administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu i przygotowanie ich projektów dla obszarów, których właściwe zagospodarowanie jest szczególnie ważne dla warunków życia mieszkańców i wizerunku gminy. W szczególności należy sporządzić projekty urządzenia zieleni dla:
  - terenów zieleni uzupełniających *strefę zurbanizowaną A i urbanizacji B*,
  - terenów zieleni położonych na zboczach zagrożonych erozją z dopuszczeniem jedynie zadrzewień luźnych, nie hamujących przepływu powietrza,
  - terenów zieleni urządzonej.

Promocja

Warunkiem pożądanych przekształceń przestrzeni jest w znacznym stopniu odpowiednie ukształtowanie świadomości wszystkich podmiotów mających lub mogących mieć wpływ na kształt przestrzeni wiejskiej. Cel ten powinien zostać osiągnięty przede wszystkim poprzez stworzenie systemu informacji, wzorców i sugestii wskazujących preferencje władz samorządowych co do kierunków i sposobów rozwoju gminy. System ten powinien także pozwalać na komunikowanie wszystkim potencjalnym zainteresowanym o możliwych sposobach wspierania przez samorząd tych działań podmiotów zewnętrznych, które będą zgodne z tymi oczekiwaniami władz gminy. W szczególności proponujemy:

- opracowanie „statutu" określającego pożądane mechanizmy działalności inwestycyjnej i zasad jej wspierania na terenach wskazanych w Studium:
  - obszarach zabudowy produkcyjnej i gospodarczej,
  - obszarach zabudowy przewidzianych do modernizacji i przekształceń,
  - obszarach chronionych.

  Sugerowany „statut" mający formę uchwały Rady Gminy powinien określać zasady:

  - udzielania zwolnień i ulg w podatkach lokalnych,
  - partycypacji gminy w kosztach dotyczących obiektów i założeń zabytkowych,
  - określania priorytetów dla budowy i modernizacji infrastruktury komunalnej oraz partycypacji gminy w kosztach budowy przyłączy do budynków,
  - podejmowania wspólnych inwestycji przez gminę i inne podmioty,
  - przyznawania nagród za przyczynienie się do odtworzenia walorów zabytkowych, rozwoju agroturystyki, przetwórstwa rolno – spożywczego itp.,
- opracowanie i rozpowszechnienie wśród mieszkańców „poradnika dla inwestorów" – informatora zawierającego podstawowe rozstrzygnięcia Studium i ustalenia planów miejscowych, a także informacje o innych, uznanych przez władze gminy za pożądane.

Kontrola i nadzór

Wymienione powyżej instrumenty kształtowania charakteru przestrzeni wiejskiej wiążą się w naturalny sposób z wprowadzaniem ograniczeń i zakazów dla szeregu – mających przestrzenny charakter lub skutki – działań mieszkańców gminy Lubicz i podmiotów gospodarczych działających w gminie. Właściwa realizacja polityki przestrzennej wymaga nie tylko sformułowania, ale również odpowiedniego egzekwowania przyjętych zasad przez władze samorządowe.

Działania te powinny być w pierwszej kolejności podjęte na obszarach kluczowych dla właściwego wizerunku gminy, jak tereny wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich oraz w pasie projektowanej autostrady.

Monitoring

Kształtowanie polityki przestrzennej jest procesem ciągłym, realizowanym przy pomocy całego szeregu dostępnych samorządowi instrumentów. Ocena skuteczności podjętych działań oraz ich efektów pozwoli na stałe dostosowywanie zarówno przyjętych kierunków polityki przestrzennej, jak i stosowanych narzędzi, do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb. Zatem niezbędne jest ustanowienie systemu stałego lub przynajmniej cyklicznego monitoringu (obserwacji i oceny) zachodzących zmian w kształcie przestrzennym gminy, strukturze jej problemów i potencjałów oraz zmieniających się zależności pomiędzy poszczególnymi elementami systemu przestrzeni urbanistycznej gminy Lubicz. Sposobem prowadzenia monitoringu może być:

- wprowadzanie zmian do bazy danych o gminie,
- dokonywanie cyklicznych specjalistycznych ocen zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

XIV. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM

Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej miasta i gminy Lubicz, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:

a) ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

b) w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunkach i w tekście przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) a jego zakres może być uzupełniony innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;

c) określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi i zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej;

d) uznaje się, że Studium stanowić będzie podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy;

e) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Lubicz gmin, celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Lubicz;

f) uznaje się za istotne - czynny udział przedstawicieli samorządu gminy w tworzeniu i opiniowaniu opracowań typu „strategia rozwoju województwa", „plan zagospodarowania przestrzennego województwa", „programy inwestycyjne", „plany związane z dziedzictwem kulturowym", itp. wywierającymi wpływ na rozwój gminy Lubicz i jej zagospodarowania przestrzennego;

g) podane powierzchnie działek zróżnicowanych form zabudowy jednorodzinnej są traktowane jako optymalne, z tym że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic sąsiadów, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego;

h) układ komunikacyjny wskazany na rysunku Studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, o dokładnej lokalizacji i technicznych rozwiązaniach projektowych dróg stanowić będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, projekt budowlany;

i) strefy ochronne od urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przy realizacji ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględniać negatywne skutki występowania toksycznych środków przemysłowych, określając właściwe rozwiązania przestrzenno- urbanistyczne,

k) uściślenie przebiegu stref i granic wynikających w ustaleń przepisów odrębnych nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.