

WÓJT GMINY WARLUBIE

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY WARLUBIE**

TEKST STUDIUM

**CZĘŚĆ DRUGA:
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WARLUBIE**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Studium

Uchwała nr XIV/105/04 Rady Gminy Warlubie z dnia 10 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Warlubie”.

opracowane przez:

Zespół w składzie:

główny projektant: mgr Zofia Banach

członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów

nr wpisu G – 125/2002

Inwentaryzacja uwarunkowań rozwoju: inż. Małgorzata Dombrowska

Maciej Zieliński

Środowisko przyrodniczo-kulturowe i turystyka: mgr Zofia Banach

Rolnictwo i leśnictwo: inż. Maria Skinder

Warunki demograficzne i infrastruktura społeczna: mgr Adam Stańczyk

Komunikacja: mgr inż. Aleksander Skibiński

Infrastruktura techniczna - gospodarka wodno-ściekowa: inż. Danuta Szolc

Energetyka, ciepłownictwo, gazownictwo i telekomunikacja: inż. Zofia Olechnowicz

Opracowanie graficzne: inż. Małgorzata Dombrowska

kr. tech. Violetta Wróblewska

inż. Danuta Szolc

Skład komputerowy: Ewa Mrozik-Rumińska

Danuta Kobus

inż. Danuta Szolc

Dyrektor K-PBPIR we Włocławku: mgr inż. arch. Bogusław Stroszejn

Z-ca dyrektora K-PBPIR Oddział Bydgoszcz: mgr Julian Ziemkowski

ZMIANA Studium

Uchwała Nr XXXV/228/10 Rady Gminy Warlubie z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Warlubie.

opracowane przez:

„RAFBUD” Rafał Młynek

ul. Kulerskiego 6/45, 86-300 Grudziądz

„METROPOLIA – SATINI Sp. z o.o.”,

ul. Rynek 21/1, 86-300 Grudziądz

tel./ fax +48 56 46 130 44,

www.metropolia.info.pl, e-mail: metropolia@satini.com.pl

Zespół w składzie:

główny projektant: mgr Rafał Łucki
wpis nr G-271/2010 na listę POIU

asystenci głównego projektanta: mgr Łukasz Piskurewicz
inż. Rafał Młynek

współpraca: mgr inż. Joanna Klimek
mgr inż. Paweł Góra
mgr Martyna Ciach
Piotr Maciąg
Anna Szymańska

SPIS TREŚCI

ZESPÓŁ AUTORSKI	2
CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 7	7
1.1 Cele i kierunki polityki przestrzennej.....	7
1.2 Koncepcja zagospodarowania.....	9
1.3 Zasady zagospodarowania przestrzennego	10
1.4 Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej gminy	12
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY	13
2.1 Strefy funkcjonalne.....	13
2.1.1 Strefa wielofunkcyjna.....	13
2.1.2 Strefa rolno – leśno – osadnicza.....	14
2.2 Kształtowanie struktury przestrzennej zagospodarowania gminy.....	15
2.2.1 Obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej.....	15
2.2.2 Obszary zabudowy rekreacyjnej.....	17
2.2.3 Obszar rozwoju wielofunkcyjnego oraz obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	18
2.2.4 Obszary lasów, lasów chronionych oraz obszary wskazane do dolesień.....	19
2.2.5 Obszary rolnicze.....	20
2.2.6 Wody powierzchniowe.....	21
2.3 Obszary wskazane do objęcia zakazem, ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych.....	21
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	23
3.1 Ogólne cele i kierunki działań w zakresie ochrony środowiska.....	23
3.2 Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....	24
3.2.1 Rezerwat przyrody Osiny	25
3.2.2 Rezerwat przyrody Kuźnica.....	26
3.2.3 Rezerwat przyrody Jezioro Łyse.....	26
3.2.4 Wdecki Park Krajobrazowy.....	26
3.2.5 Nadwiślański Park Krajobrazowy.....	27
3.2.6 Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich	27
3.2.7 Obszary Natura 2000	27
3.2.8 Pomniki przyrody	29
3.2.9 Użytki ekologiczne.....	30
3.2.10 Zespół przyrodniczo – krajobrazowy Dolina Rzeki Sobińska Struga	30
3.3 Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych.	30
3.4 Ochrona wartości środowiska przyrodniczego.....	31
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	33
4.1 Obiekty i obszary zabytkowe, objęte ochroną prawną.....	33
4.1.1 Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków.....	33
4.1.2 Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską	34
4.1.3 Obiekty i obszary zabytkowe, postulowane do objęcia ochroną prawną	35
4.1.4 Obiekty i tereny, ujęte w ewidencji konserwatorskiej, wskazane do wpisania do rejestru zabytków	35

4.1.5	Obiekty, tereny i obszary, ujęte w ewidencji konserwatorskiej i postulowane do objęcia ochroną konserwatorską.....	35
4.1.6	Ochrona obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych i kulturowych w obrębie proponowanych stref ochrony konserwatorskiej.....	36
4.1.7	Ochrona poszczególnych rodzajów obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych.....	39
4.2	Kierunki ochrony w wyodrębnionych jednorodnych obszarach krajobrazu kulturowego.....	42
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	44
5.1	Komunikacja drogowa.....	44
5.2	Komunikacja kolejowa.....	46
5.3	Gospodarka wodno-ściekowa.....	47
5.3.1	Zaopatrzenie w wodę.....	48
5.3.2	Odprowadzanie ścieków.....	48
5.4	Elektroenergetyka.....	48
5.5	Gazownictwo i ciepłownictwo.....	49
5.5.1	Gazownictwo.....	49
5.5.2	Ciepłownictwo.....	49
5.6	Telekomunikacja.....	50
5.7	Gospodarka odpadami.....	51
5.8	Podsumowanie.....	54
6.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	55
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	56
8.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	58
8.1	Obszary obowiązkowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	58
8.2	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.....	58
8.3	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.....	58
8.4	Obszary przestrzeni publicznej.....	59
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	60
10.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	63
11.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	64
12.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	64
13.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....	65
14.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	65
15.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	65
16.	INNE OBSZARY PROBLEMOWE.....	66
17.	UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ STUDYUM.....	66

17.1 SPIS TABEL	68
-----------------------	----

CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Ważnym czynnikiem decydującym o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy jest środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Są to elementy warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy, który w znacznej mierze opiera się także na uwarunkowaniach społecznych i ekonomicznych przedmiotowego obszaru.

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniając przy tym uwarunkowania przedmiotowego obszaru. Dokument określa lokalne zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zawiera generalne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wytyczne, którymi należy kierować się w kreowaniu właściwej polityki przestrzennej. Ponadto zawiera nieobowiązkowe postulaty i sugestie, które warto wziąć pod uwagę w kształtowaniu ładu przestrzennego.

1.1 Cele i kierunki polityki przestrzennej

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy w kategorii założeń polityki przestrzennej, szans i mocnych stron, zagrożeń i słabych stron. W wyznaczonych celach dąży się do stopniowej likwidacji zagrożeń i wykorzystania szans jakimi gmina dysponuje. Hierarchia celów odnosi się do całego obszaru gminy, z podziałem na wyróżnione działy polityki przestrzennej.

Najważniejszym założeniem polityki rozwoju przestrzennego gminy Warlubie jest priorytetowe traktowanie funkcjonowania środowiska przyrodniczego jako podstawy zrównoważonego rozwoju

przestrzennego gminy. Zatem nadrzędnym celem rozwoju przestrzennego gminy jest ochrona wartości przyrodniczych oraz dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej, a więc kształtowanie optymalnej struktury użytkowania terenów i ładu przestrzennego gminy.

Z przeprowadzonej oceny istniejących uwarunkowań przyrodniczych wynikają następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- zachowanie, ochrona i kształtowanie gminnego systemu obszarów chronionych;
- ekologizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- ekologizacja przestrzeni osadniczej;
- zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- wyznaczenie terenów pod nową zabudowę;
- określenie obszarów problemowych, przeznaczonych do specjalistycznych opracowań, analiz przestrzennych;
- dalszy rozwój gospodarczy poprzez wskazanie ofertowych terenów inwestycyjnych, w celu pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy;
- dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności;
- przeprowadzanie restrukturyzacji rolnictwa w celu zwiększenia jego efektywności przy jednoczesnym zmniejszaniu ludności zawodowo czynnej w rolnictwie;
- rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa;
- zwiększenie atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- wzmocnienie funkcji wsi Warlubie jako siedziby gminy pełniącej rolę administracyjną, usługowo - gospodarczą i mieszkaniową oraz wykreowanie wsi Lipinki jako miejscowości o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym i letniskowym;
- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu;
- dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki wodno-ściekowej i dróg.

Zachowanie, ochrona i kształtowanie gminnego systemu obszarów chronionych odnosi się przede wszystkim do korytarzy i ciągów ekologicznych, w obrębie których występują najważniejsze powiązania przyrodnicze. Poza elementami liniowymi ważną rolę w tym systemie odgrywają tzw. punkty ekologiczne, które stanowią drobne, wyizolowane, ale względnie cenne ekologicznie powierzchnie. Na terenie gminy są to stosunkowo liczne obniżenia wysoczyznowe, niewielkie

fragmenty leśne itp. Poprzez system korytarzy i ciągów ekologicznych teren gminy powiązany jest przyrodniczo z terenami otaczającymi.

1.2 Koncepcja zagospodarowania

Głównym celem zagospodarowania przestrzennego gminy jest tworzenie warunków przestrzennych podnoszących konkurencyjność, atrakcyjność gminy, zapewniających poprawę warunków życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi między aktywnością ekonomiczną, gospodarczą, społeczną a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Cel ten zakłada się osiągnąć m.in. przez ukształtowanie systemu ekologicznego gminy, dotrzymanie standardów jakości środowiska, właściwe ukształtowanie sieci osadniczej i dobrą dostępność komunikacyjną.

Ukształtowany system ekologiczny pełniący funkcje ekologiczne, klimatyczne, społeczne zawiera obszary o randze ponadlokalnej i lokalnej przenika całą przestrzeń gminy i jest powiązany z podobnymi terenami w jego otoczeniu. Tworzą go obszary objęte ochroną, kompleksy lasów, wody, korytarze ekologiczne, umożliwiające migracje roślin i zwierząt. System pozwoli na zachowanie bioróżnorodności gminy, zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów biologicznych.

Wzmocnienie potencjału gminy zamierza się uzyskać przez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej. Głównym ośrodkiem usługowym i zarządzania o najwyższej aktywności społecznej i gospodarczej stymulującym rozwój całej gminy pozostanie nadal miejscowość Warlubie. Koncentrują się tu zadania inwestycyjne z zakresu administracji i usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, obsługi rolnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym. Usługi uzupełniające lokalizuje się we wsiach: Lipinki, Wielki Komorsk. W podstawowe usługi wyposażone są inne miejscowości stosownie do zaludnienia i rozwoju ekonomiczno-społecznego. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla inwestorów z zewnątrz.

Powiązania zewnętrzne gminy umożliwi sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych. Podstawowy układ wewnętrzny opierać się będzie na sieci dróg gminnych (dotychczas uznano 18 dróg jako gminne). Modernizacja dróg poprawi komfort, bezpieczeństwo przejazdu i sprzyjać będzie społecznej oraz gospodarczej integracji. Ułatwi połączenie Warlubia z ośrodkami subregionalnymi i regionalnymi, a także z innymi gminnymi.

Znaczenie dla zewnętrznych powiązań gospodarczych i turystycznych może mieć linia kolejowa Tczew – Bydgoszcz – Chorzów. Jest to linia magistralna w ciągu międzynarodowego korytarza transportowego oraz autostrada A1.

1.3 Zasady zagospodarowania przestrzennego

Ochrona i kształtowanie systemu obszarów chronionych gminy wymagają podjęcia następujących działań:

- respektowania przepisów odnoszących się do sposobu użytkowania istniejących terenów i obiektów chronionych;
- wprowadzenie do rejestru nowych użytków ekologicznych (proponowanych w niniejszym studium) oraz objęcie ochroną szczególnie cennych zespołów roślinnych (np. drzewostanów w założeniach parkowych);
- eliminację istniejących źródeł zagrożeń czystości wód powierzchniowych i podziemnych w celu doprowadzenia czystości wód powierzchniowych przynajmniej do II klasy czystości. Wymaga to: odprowadzenia większości ścieków komunalnych do systemu kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków,
- wprowadzenia zakazu likwidacji rowów melioracyjnych, bieżącej konserwacji (odczyszczania brzegów, zapewnienia drożności) rowów melioracyjnych, wprowadzania dolesień głównie lasami mieszanymi o bogatym podszycie leśnym pozwalającymi na magazynowanie większej ilości wody, wprowadzania zadrzewień o płytkim i rozległym systemie korzeniowym, co powoduje powstanie barier biogeochemicznych;
- pielęgnacji istniejących elementów zieleni oraz wprowadzanie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew i krzewów) - spełniających także rolę wiatrochronną - usytuowanych równolegle do osi korytarzy i ciągów ekologicznych oraz wokół obniżen wysoczyznowych tzw. „oczek wodnych”;
- eliminacji istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. budowa odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach, liniach kolejowych; w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy i ciągów ekologicznych.

Ekologizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej wymaga podjęcia następujących działań:

- prowadzenie zabiegów przeciwoerozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją

wodną i wietrzną) przede wszystkim przez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych;

- wprowadzanie zalesień na gruntach ornych klas V i VI oraz nieużytkach (piaski lotne, nieczynne wyrobiska i wysypiska), które docelowo powiększać powinny istniejący system ciągów ekologicznych np. w postaci zadrzewień śródpolnych;
- wprowadzanie zadrzewień pełniących ważną funkcję w ochronie ekosystemów rolnych. Są to zadrzewienia przydrożne, przywodne, pasmowe, kępowe. Modyfikują one mikroklimat przyległych pól, zmieniając bilans cieplny i wodny krajobrazu, ograniczają migrację związków chemicznych na drodze erozji wodnej i wietrznej, ograniczają zanieczyszczenia wód gruntowych. Ze względu na duże znaczenie zieleni dla funkcjonowania systemu krajobrazu wiejskiego wskazane jest opracowanie kompleksowego programu zalesień, zadrzewień i zakrzewień o znaczeniu ekologicznym;
- wprowadzanie użytków zielonych na gruntach ornych kompleksu zbożowo-pastewnego przeznaczonego pod użytki zielone. Grunty te ze względu na możliwości silnych nawodnień są predysponowane do zmian na użytki zielone;
- wprowadzanie sadów i ogrodów: ze względu na korzystne uwarunkowania glebowe na terenie gminy istnieją predyspozycje do rozwoju funkcji sadowniczo-ogrodniczych szczególnie w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz funkcji warzywniczych (ogrody działkowe).

Ekologizacja przestrzeni osadniczej ma przede wszystkim na celu podniesienie standardu życia mieszkańców wsi. Osiągnąć to można przez następujące działania:

- eliminację źródeł zagrożeń środowiska znajdujących się na terenach osadniczych: np. wprowadzenie ekologicznych źródeł energii (gazyfikacja) eliminujących zanieczyszczenie powietrza;
- kanalizacja wszystkich terenów osadniczych o zwartej zabudowie;
- wzbogacanie krajobrazu osadniczego zielenią (parki, zieleni izolacyjna), zwiększenie udziału powierzchni terenów zielonych (parki, ogrody przyzagrodowe, sady),
- ochrona i pielęgnacja istniejących parków wiejskich, cmentarzy, zadrzewień itp.

Ocena warunków fizjograficznych pozwoliła na określenie strategicznych kierunków rozwoju jednostek osadniczych gminy. Bardzo ważną rolę dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego na terenie gminy odgrywają tereny leśne. Ze względu na fakt, że są to tereny będące w administracji państwowej oddziaływanie administracji samorządowej jest niewielkie. Można jedynie postulować, aby poszerzona została strefa masowego wypoczynku na terenach leśnych.

Z koniecznych do podjęcia działań ekologizacyjnych na terenie gminy wymienić należy ponadto:

- rekultywację terenów poeksploatacyjnych;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki na terenie gminnego wysypiska nieczystości stałych zgodnie z dokumentacją obiektu oraz utworzenie strefy zieleni ochronnej w sąsiedztwie wysypiska.

1.4 Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej gminy

Rozwój gminy opierać się będzie na podstawie określonych obszarów funkcjonalnych, które zostały określone na podstawie analizy uwarunkowań fizjograficznych i przyrodniczych oraz na podstawie wyróżniających cech gospodarczych, kulturowych, infrastrukturalnych, itp. W analizie tej wzięto pod uwagę również dotychczasowy sposób użytkowania terenów. Studium stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest rysunek studium (załącznik graficzny). Warto podkreślić, że wyznaczone granice obszarów funkcjonalnych nie stanowią ustaleń planistyczno-proceduralnych. Określają jedynie kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Podstawową zasadą przy ustalaniu obszarów, które mogą być przeznaczone do zabudowy winna być jej koncentracja w ramach istniejącej sieci osadniczej gminy, przy maksymalnym ograniczeniu zabudowy rozproszonej. W pierwszej kolejności pod zabudowę - w formie zabudowy uzupełniającej - powinny być przeznaczone tereny niezabudowane położone w obrębie obecnej, zwartej zabudowy wsi, położone przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Dla poszczególnych wsi określone zostały granice zwartej zabudowy (tożsame z granicami stref ochrony konserwatorskiej) wraz z możliwością wprowadzania zabudowy uzupełniającej w celu prowadzenia odpowiedniej, zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Zróżnicowanie funkcjonalno-przestrzenne obszaru gminy pozwala na wyodrębnienie następujących stref polityki przestrzennej:

- strefa wielofunkcyjna – strefa zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej w wybranych obszarach gminy oraz zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej.
- strefa rolno-leśno-osadnicza – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny lasów oraz zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, magazynowej i produkcyjnej.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

2.1 Strefy funkcjonalne.

2.1.1 Strefa wielofunkcyjna

Są to tereny w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej, skoncentrowanej zabudowy, dla których zakłada się:

- kontynuacji i uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej;
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej, składowej itp. w granicach potencjalnych obszarów rozwojowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie w granicach terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej niskiej przydatności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- utrzymanie wsi Warlubie jako jednostki osadniczej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej;
- dążenie do wykreowania wsi Lipinki, jako jednostki osadniczej o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
- możliwość realizacji zabudowy związanej z rekreacją i wypoczynkiem oraz obsługą ruchu turystycznego w granicach potencjalnych obszarów rozwojowych;
- studium przewiduje na tych terenach wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych;
- ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy;
- dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się możliwość rozbudowy lub adaptacji;
- wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji;
- modernizacja i rozbudowa sieci w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i rozbudowa układu komunikacyjnego;
- w całej strefie dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

Strefa rolno – leśno – osadnicza

To strefa położona w granicach Wdeckiego Parku Krajobrazowego, Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego i Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich oraz obejmuje głównie tereny rolne i leśne gminy. W celu właściwej ochrony wartości krajobrazowych, środowiska przyrodniczego i kulturowego ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami przy ograniczeniu ich form związanych z obsługą gospodarki rolnej i leśnej oraz turystyką i agroturystyką;
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
- zachowanie funkcji rolniczej z ukierunkowaniem na rolnictwo ekologiczne;
- zachowanie, ochrona i odtworzenie walorów lasów poprzez właściwą gospodarkę leśną i wprowadzenie zalesień, wprowadzając drzewostany odpowiadające warunkom siedliskowym, na gruntach o niskiej przydatności rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi ze wskazaniem na potencjalne tereny rozwojowe określone na rysunku studium, a także w miarę potrzeb w granicach potencjalnych terenów rozwojowych;
- dążenie do poprawy stanu czystości wód poprzez prawidłowe rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej;
- zasadę podporządkowania rozwoju funkcjonalno-przestrzennego systemowi funkcjonowania przyrody, wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami;
- zachowanie istniejących lasów z możliwością wprowadzenia zalesień na terenach wskazanych na rysunku studium, a także poza nimi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z planami urządzenia lasów;
- wykorzystanie lasu do celów gospodarczych, turystyki nie może kolidować z jego ochronnymi funkcjami;
- wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi, przy preferencji dla rolnictwa ekologicznego;
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej i gospodarczej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, przy zachowaniu istniejących uwarunkowań środowiska i przepisów odrębnych;
- możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowania na cele turystyki, agroturystyki oraz

związane z gospodarką leśną,

- dążenie do poprawy stanu zagospodarowania ogólnodostępnych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych w strefie brzegowej jeziora Rybno i Radodzież, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ograniczyć lokalizacje nowej zabudowy zgodnie z funkcją obszaru, do zwartych terenów zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych, przy zachowaniu istniejących uwarunkowań obszaru;
- lokalizacja szlaków turystycznych, tras rowerowych, ciągów spacerowych oraz niekubaturowych urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w całej strefie dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2.2 Kształtowanie struktury przestrzennego zagospodarowania gminy

W wyniku analizy uwarunkowań, w strefach polityki przestrzennej wyodrębniono nowe obszary funkcjonalne:

- obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- obszary zabudowy rekreacyjnej;
- obszar rozwoju wielofunkcyjnego;
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- obszary lasów;
- obszary lasów chronionych;
- obszary wskazane do dolesień;
- wody powierzchniowe;
- obszary rolnicze.

2.2.1 Obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej, lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, sportu, turystyki i rekreacji z możliwością zachowania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, a także obszary lokalizacji drobnej wytwórczości (rzemiosła produkcyjnego) i produkcji o charakterze nieuciążliwym, przy czym o uciążliwości prowadzonej działalności zadecyduje przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. W obszarach zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktury technicznej,

komunikacyjnej, zakładania cmentarzy, lokalizacji obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. Na terenie obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej postuluje się poza rozwojem zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, mikro i małych przedsiębiorstw, które zaspokoją potrzeby mieszkańców, stworzą nowe miejsca pracy i przyczynią się do wzrostu konkurencyjności tych obszarów. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się możliwość rozbudowy lub adaptacji. Przy zmianach sposobu zagospodarowania obiektów i terenów, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. Przy realizacji projektowanych inwestycji wziąć pod uwagę wytyczne Planów Odnowy Wsi oraz Wieloletnie Plany Inwestycyjne Gminy. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, które są wykorzystywane rolniczo dopuszcza się określenie dotychczasowego, rolniczego użytkowania obszarów, mimo przeznaczenia w niniejszym studium pod inne funkcje. Dla w/w obszaru funkcjonalnego obowiązują poniższe ustalenia ogólne:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 60 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 40 %,
 - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami:
 - jako funkcje uzupełniające dopuszcza się realizację usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wolnostojących budynków usługowych, w tym usługi publiczne oraz tereny zieleni publicznej i obiekty małej architektury,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 65 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 20 %,
 - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- lokalizacji drobnej wytwórczości (rzemiosła produkcyjnego) i produkcji o charakterze nieuciążliwym:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 70 %,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 15 %,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- o uciążliwości prowadzonej działalności zadecyduje przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustalenia obowiązujące wspólne:
 - wymagane jest dostosowanie wysokości nowych budynków do zabudowy sąsiadującej, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,
 - w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę wyższych budynków i obiektów, szczególnie w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki lub terenu inwestycyjnego powinien charakteryzować się jednolitym charakterem w zakresie formy architektonicznej budynków, proporcji budynków, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych itp.
 - zakaz łączenia zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługami należącymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.2.2 Obszary zabudowy rekreacyjnej.

Obszar funkcjonalny dopuszcza szerokorozumiany rozwój turystyki i rekreacji. Obejmuje potencjalne obszary rozwoju zabudowy rekreacyjnej, agroturystycznej, obiektów sportu i turystyki, które są zlokalizowane w pobliżu jezior. Poza istniejącą i projektowaną zabudową rekreacyjną dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, obiekty usług użyteczności publicznej, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki przebywania na tym terenie. W obszarach zabudowy rekreacyjnej dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Należy odpowiednio zagospodarować przestrzeń wokół jezior z uwzględnieniem potrzeb turystyki zorganizowanej i jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury (kapieliska, pola biwakowe, pomosty itp.). Ponadto chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez

odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą zieleń leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, które są wykorzystywane rolniczo dopuszcza się określenie dotychczasowego, rolniczego użytkowania obszarów, mimo przeznaczenia w niniejszym studium pod inne funkcje.

W terenach rozwoju zabudowy rekreacyjnej obowiązują poniższe ustalenia ogólne:

- dopuszcza się rozbudowę i adaptację istniejącej zabudowy;
- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% (odpowiednio urządzone tereny zielone z zastosowaniem rodzimych gatunków roślin, drzew, krzewów harmonizujące z otoczeniem),
- projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą zieleń leśną i zadrzewienia,
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu.

2.2.3 Obszar rozwoju wielofunkcyjnego oraz obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Studium przewiduje na tych terenach wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, produkcyjną i składowo-magazynową (mieszkanie/dom dla inwestora/właściciela). Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. W obszarze rozwoju wielofunkcyjnego bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktura techniczna, komunikacyjną, wydobywanie kopalin, zakładanie cmentarzy, lokalizację obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. W obszarze rozwoju wielofunkcyjnego dopuszcza się również lokalizację inwestycji z zakresu produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (elektrownie słoneczne, biogazownie, uzyskiwanie energii el. z biogazu) za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się możliwość

rozbudowy lub adaptacji. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, które są wykorzystywane rolniczo dopuszcza się określenie dotychczasowego, rolniczego użytkowania obszarów, mimo przeznaczenia w niniejszym studium pod inne funkcje. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji. Dla obszaru obowiązują poniższe ustalenia ogólne:

- rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego,
- możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w ograniczonym zakresie tj. dla potrzeb inwestora przy uwzględnieniu szkodliwego oddziaływania w zakresie emisji hałasu, wibracji, spalin itp. funkcji produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej,
- lokalizację nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenia naturalnych izolacji poszczególnych form gospodarowania przestrzenią od terenów przyległych,
- możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji,
- możliwość rozbudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 75%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 15%,
- szerokość dróg dojazdowych do zakładów produkcyjnych w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 15,0 m.

2.2.4 Obszary lasów, lasów chronionych oraz obszary wskazane do dolesień.

Obszary lasów, lasów ochronnych i projektowanych dolesień, dla której obowiązują poniższe ustalenia ogólne:

- obowiązuje zakaz zabudowy poza budynkami i obiektami służącymi gospodarce leśnej,
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego na podstawie przepisów odrębnych,
- w przypadku lokalizacji strategicznych inwestycji gminnych przemawiających za zmianą

przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się zmianę takiego przeznaczenia po uzyskaniu stosownej zgody kompetentnych organów,

- dopuszcza się możliwość rozbudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy,
- obowiązuje pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu z jednoczesnym dopuszczeniem wprowadzenia zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, itp.,
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację cennych historycznie obiektów,
- dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego, w szczególności ścieżki, oświetlenie, architekturę ogrodową, urządzenia turystyki, parki leśne, amfiteatry, itp.,
- należy wykonać rozpoznanie przyrodnicze na projektowanych terenach do zalesienia, w celu podporządkowania priorytetowi ochrony siedlisk i gatunków.

Strefa terenów leśnych, która obejmuje istniejące kompleksy leśne, których zasady zagospodarowania są określone poprzez plan urządzania lasu i operaty urządzeniowe lasu oraz tereny projektowanych dolesień na glebach o niskiej przydatności rolniczej. Do obszarów leśnych należy zaliczyć również wszystkie mniejsze kompleksy leśne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ls, które nie zostały wyznaczone na rysunku studium.

2.2.5 Obszary rolnicze.

Strefa terenów rolniczych obejmuje zarówno grunty o korzystnych warunkach do produkcji rolnej (gleby klasy II, III i IV), jak i gleby niższych klas bonitacyjnych (klasy V i VI). Studium zakłada zwiększanie areалу gospodarstw z przewagą gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej, a w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych, która będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. W obszarach rolniczych bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, wydobywanie kopalin, zakładanie cmentarzy, lokalizację obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. W obszarach rolniczych dopuszcza się również lokalizację inwestycji z zakresu produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (elektrownie słoneczne, biogazownie, uzyskiwanie energii el. z biogazu) za wyjątkiem elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się również

eksploatację złóż kopalin pospolitych na całym obszarze strefy funkcjonalnej. Szczegółowa lokalizacja będzie określona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obszarów rolniczych obowiązują poniższe ustalenia ogólne:

- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50%.

2.2.6 Wody powierzchniowe

W obszarach wód powierzchniowych obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej. W obrębie linii brzegowej jezior, które są wykorzystywane na cele turystyczne i rekreacyjne dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, urządzeń wodnych itp.). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego i przepisy odrębne.

2.3 Obszary wskazane do objęcia zakazem, ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie gminy Warlubie występują liczne obszary wyłączone z zabudowy. Są to:

- rezerwat przyrody „Kuźnica”;
- rezerwat przyrody „Osiny”;
- rezerwat przyrody „Jezioro Łyse”;
- rezerwat Biosfery Bory Tucholskie;
- tereny leśne, z wyłączeniem budynków i obiektów służących gospodarce leśnej, inwestycji celu publicznego oraz strategicznych inwestycji gminnych i infrastruktury technicznej;
- użytki ekologiczne;
- wody powierzchniowe.

Ponadto wskazano następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy:

- przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy zachować strefy ograniczonego użytkowania, wynikające z odpowiednich norm i przepisów – należy zachować minimalne odległości zabudowy od skrajnego przewodu linii; strefy ograniczonego użytkowania nie mogą być kwalifikowane jako obszar pod zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi;

- w przypadku lokalizacji sieci gazowych należy zachować odległości wynikające z przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- w przypadku ustanowienia terenów górniczych ustala się pewnie ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin, zgodnie z warunkami określonymi w projekcie zagospodarowania złoża i odpowiednich decyzjach koncesyjnych;
- wskazuje się ograniczenia zabudowy, dla terenów dolin rzecznych, strumieni i korytarzy ekologicznych wynikające z przepisów odrębnych dotyczących zagrożenia powodziowego i form ochrony przyrody;
- z tytułu przepisów dotyczących dróg publicznych obowiązuje zakaz zabudowy w odległościach określonych w tych przepisach.

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

3.1 Ogólne cele i kierunki działań w zakresie ochrony środowiska

Głównym kierunkiem działań planistycznych odnoszących się do środowiska przyrodniczego i kulturowego jest ich ochrona i zachowanie w jak najlepszym stanie. Ogół tych działań będzie korzystnie wpływać na poprawę jakości życia mieszkańców, a poprzez zwiększenie ogólnej atrakcyjności turystycznej gminy przyspieszy rozwój aktywności związanych z obsługą ruchu turystycznego.

Zgodnie z Aktualizacją Programu Ochrony Środowiska Gminy Warlubie wyznaczono następujące cele do 2015 r.:

- rozwój i bieżąca ochrona obszarów i obiektów cennych przyrodniczo;
- poprawa struktury i dalszy rozwój systemu zieleni terenów zurbanizowanych;
- ochrona walorów krajobrazu rolniczego i rekreacyjnego;
- wzrost świadomości społeczeństwa w zakresie ochrony przyrody

W stosunku do obszarów i obiektów prawnie chronionych wyszczególniono następujące kierunki działań:

- przeprowadzenie inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej gminy;
- właściwa polityka w zakresie ochrony środowiska w ustanowionym Światowym Rezerwacie Biosfery Bory Tucholskie;
- opracowanie programu zamierzeń inwestycyjnych w zakresie różnorodności biologicznej środowiska przyrodniczego Borów Tucholskich;
- tworzenie nowych obszarów i obiektów chronionych

Kierunki działań dotyczące krajobrazu rolniczego i terenów turystycznych:

- rozwój tradycyjnych form gospodarowania – rolnictwo ekologiczne, ekoturystyka i agroturystyka
- przestrzeganie wymagań ochrony środowiska w odniesieniu do nowo powstających obiektów turystycznych i rekreacyjnych
- selektywny dostęp do terenów cennych przyrodniczo i ochrona tych terenów

Kierunki działań dotyczące edukacji ekologicznej:

- promowanie istniejących form ochrony przyrody i miejsc cennych przyrodniczo
- rozwój systemu ścieżek przyrodniczo – krajobrazowych

Dla ochrony zasobów, walorów przyrodniczych i krajobrazowych niezbędne jest gospodarowanie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, co pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie systemów przyrodniczych poprzez:

- ukształtowanie spójnego przestrzeni systemu ekologicznego obejmującego m.in. parki podworskie, lasy, zadrzewienia;
- zachowanie wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo terenów, w tym obszarów źródliskowych, zespołów łąkowo-bagiennych, torfowisk;
- tworzenie warunków do ochrony terenów korytarzy ekologicznych - stanowiących łączniki między obszarami chronionymi;
- ochronę i zwiększanie zasobów wodnych również w kontekście ograniczenia deficytu wody, w tym:
 - likwidację punktowych źródeł zanieczyszczeń wód poprzez budowę oczyszczalni ścieków, budowę systemu kanalizacji sanitarnej,
 - zmniejszanie arealu gruntów ornych m.in. poprzez zamianę na trwałe użytki zielone, dolesienia, w tym na terenach narażonych na erozję - niezależnie od rodzaju gleb,
- ograniczenie do minimum przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- eliminacja czynników degradacji (zmniejszenia żyzności, produktywności gleb) i zanieczyszczenia gleb oraz naruszania stosunków wodnych;
- zwiększenie lesistości obszaru gminy przez zalesienie gruntów najsłabszych klas bonitacyjnych (mało przydatnych dla gospodarki rolnej);
- przebudowa drzewostanów lasów o niskich walorach ekologicznych, szczególnie w południowej części gminy;
- wprowadzenie zadrzewień, zarówno szpalerowych wzdłuż dróg, cieków i na miedzach oraz kępowych np: w obniżeniach terenowych, na bezleśnych obszarach intensywnie użytkowanych rolniczo, na których przeważają gleby wysokich klas bonitacyjnych, co pozwoli na zwiększenie walorów krajobrazowych i przeciwdziałanie erozji gleb, zwłaszcza na terenach środkowej i północnej części gminy;
- powszechną edukację ekologiczną.

3.2 Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Na terenie gminy Warlubie występują następujące obszary objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody:

- rezerwat przyrody „Osiny”;
- rezerwat przyrody „Kuźnica”;
- rezerwat przyrody „Jezioro Łyse”;
- Wdecki Park Krajobrazowy wchodzący w skład Światowego Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie;
- Nadwiślański Park Krajobrazowy;
- Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
- obszary Natura 2000:
 - Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Krzewiny PLH 040022
 - Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Sandr Wdy PLH 040017
 - Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB 220009
- pomniki przyrody;
- użytki ekologiczne;
- zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina Rzeki Sobińska Struga”.

3.2.1 Rezerwat przyrody Osiny

Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie śródleśnego torfowiska wysokiego z charakterystycznym zespołem roślinności torfowisko – bagiennej. Na terenie rezerwatu obowiązują zakazy określone na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Główne przedmioty ochrony przyrody to:

- torfowiska wysokie i przejściowe na osadach jeziornych;
- płaty mszarne zarastające dystroficzne jeziora;
- proces zarastania zatoki jeziora przez szuwar trzcinowy;
- proces sukcesji zbiorowisk leśnych na inicjalnych glebach torfowych;
- zbiorowisko olsu torfowcowego;
- skupienia roślin chronionych.

Na terenie rezerwatu obowiązuje plan ochrony, zatwierdzony Rozporządzeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego nr 246/00 z dnia 7 grudnia 2000 r. w sprawie zatwierdzenia planów ochrony dla rezerwatów przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2001 r. Nr 3, poz. 23). Zgodnie z planem ochrony wyklucza się ingerencję w kształtowanie struktury i budowy gatunkowej zbiorowisk roślinnych.

3.2.2 Rezerwat przyrody Kuźnica

Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie fragmentu boru bagiennego oraz sukcesywnie zarastającego jeziora. Na terenie rezerwatu obowiązują zakazy określone na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Główne przedmioty ochrony przyrody to:

- fragment boru bagiennego;
- zbiorowisko boru bagiennego;
- zbiorowisko brzeziny bagiennej;
- starodrzew sosnowy w fazie terminalnej późnej;
- przyległe do rezerwatu dystroficzne jezioro Rumacz;
- torfowisko przejściowe w fazie degeneracji.

Na terenie rezerwatu obowiązuje plan ochrony, zatwierdzony Rozporządzeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego nr 246/00 z dnia 7 grudnia 2000 r. w sprawie zatwierdzenia planów ochrony dla rezerwatów przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2001 r. Nr 3, poz. 23). Zgodnie z planem ochrony na terenie rezerwatu ochrona flory i zbiorowisk roślinnych wiąże się ściśle z ochroną zachowawczą. Ingerencja powinna polegać na przeciwdziałaniu nadmiernemu rozrostowi gatunków obcych zbiorowisku. Ochrona siedliska polega na ochronie torfowiska i przeciwdziałaniu procesom degradacji gleby. Utrzymanie właściwych stosunków wodnych jest podstawą zachowania celów i przedmiotów ochrony.

3.2.3 Rezerwat przyrody Jezioro Łyse

Celem ochrony rezerwatu jest zabezpieczenie i zachowanie cennych ekosystemów wodno – błotnych i boru bagiennego z charakterystycznymi, rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin np. torfowce, rosiczka pośrednia, widłaczek torfowy. Na terenie rezerwatu obowiązują zakazy określone na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Na terenie rezerwatu nie ma ustanowionego planu ochrony. Po analizie położenia i rezerwatu, najistotniejszym elementem w ochronie celów i przedmiotów ochrony będzie utrzymanie właściwych stosunków wodnych i prowadzenie właściwej gospodarki leśnej.

3.2.4 Wdecki Park Krajobrazowy

Na terenie parku nie ma ustanowionego planu ochrony, obowiązujące zakazy wynikają z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Na terenie parku ochronie podlegają gatunki płazów (traszka grzebieniasta, grzebiuszka ziemna, kumak nizinny, rzekotka drzewna), gatunki gadów (padalec pospolity, jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, zaskroniec zwyczajny, żmija zygzakowata),

gatunki ptaków (m.in. bocian czarny, gągoł, bielik, kropiatka, kania ruda, błotniak stawowy, krogulec, nurogęs) i gatunki ssaków (bóbr europejski, wydra, ryjówka aksamitna, nocek rudy, borowiec wielki, gacek wielkouch).

3.2.5 Nadwiślański Park Krajobrazowy

Na terenie parku obowiązujące zakazy wynikają z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Plan ochrony parku nadal jest w fazie przekształceń i uzgodnień. Ochrona w parku obejmuje niezwykle atrakcyjny i naturalny krajobraz doliny Wisły. Na terenie parku około 50 gatunków znajduje się pod ochroną całkowitą m.in. gatunki roślin – ostnica włosata, ostnica Jana, miłek wiosenny, wężymord stepowy, lilia złoto głów, listera jajowata, śnieżynka przebiśnieg, len austriacki; gatunki ptaków – gągoł, czernica, nurogęs, mewy, czaple siwe. Z gatunków fauny wspomnieć należy o minogu rzecznym, strumieniowym, rybitwie, zimorodku, perkozie rdzawym i krwawodziobie.

3.2.6 Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich

Na terenie parku obowiązujące zakazy wynikają z przepisów ustawy o ochronie przyrody. W ustaleniach dotyczących czynnej ochrony ekosystemów leśnych wskazuje się na racjonalną gospodarkę leśną, dla zachowania różnorodności biologicznej siedlisk kompleksu Borów Tucholskich.

3.2.7 Obszary Natura 2000

W skład Europejskiej sieci Ekologicznych Natura 2000 wchodzi specjalne obszary ochrony siedlisk, powołane na mocy Dyrektywy Siedliskowej oraz obszary specjalnej ochrony ptaków, powołane na mocy Dyrektywy Ptasiej.

Na obszarach wchodzących w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 obowiązują zakazy wynikające z ustawy o ochronie przyrody. Na terenie gminy Warlubie występują następujące obszary Natura 2000:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Sandr Wdy PLH 040017;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Krzewiny PLH 040022;
- Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLH 220009.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Sandr Wdy

Na omawianym obszarze występują takie siedliska jak starorzecza, naturalne i dystroficzne zbiorniki wodne, nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników, ciepłolubne murawy napiaskowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska wysokie, torfowiska nakredowe, grądy środkowoeuropejskie i subkontynentalne, bory i lasy bagienne, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe. Wśród występujących na tym obszarze

gatunków zwierząt występują ptaki – bielik, kropiatka, żuraw, lelek, bocian biały, gągoł, łabędź krzykliwy; ssaki – wydra i bóbr; ryby – minóg strumieniowy, boleń, różanka, piskorz, koza, głowacz; płazy – kumak nizinny, traszka grzebieniasta.

Analizując zagrożenia na tym obszarze, szczególną uwagę należy zwrócić na zachowanie ciągłości obszaru zarówno w sferze powietrznej, lądowej i wodnej oraz na zmiany stosunków wodnych wód powierzchniowych i gruntowych.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Krzewiny

Obejmuje trzy cenne obiekty torfowiskowe na wschodnim skraju Borów Tucholskich:

- Rozległe torfowisko przejściowe z elementami torfowiska wysokiego w sąsiedztwie leśniczówki Krzewiny
- Jezioro Rumacz i zarastające je torfowisko z borem bagiennym, którego powierzchnia pokrywa się częściowo z rezerwatem przyrody Osiny
- Torfowiska pokrywające się z rezerwatem przyrody Osiny

Na terenie występują takie gatunki ptaków jak żuraw, gągoł, bielik, jarząbatka, derkacz, zimorodek, błotniak stawowy, bąk i rybitwa czarna. Wśród stwierdzonych siedlisk przyrodniczych na terenie omawianego obszaru Natura 2000 występują: starorzecza, naturalne zbiorniki wodne, torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą, bory i lasy bagienne.

Ochrona będzie polegać na niedoprowadzeniu do zmiany stosunków wodnych, które by prowadziło do obniżenia poziomu wód gruntowych i powierzchniowych.

Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Bory Tucholskie

Na tym obszarze dominują siedliska leśne – bory sosnowe. Mimo niekorzystnego wpływu czynników antropogenicznych zachowały się tu lasy liściaste – grądy, lasy bukowo – dębowe, lasy bukowe. Zgodnie z formularzem danych w ostoi występuje co najmniej 28 gatunków ptaków z załącznika Dyrektywy Ptasiej, 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Do gatunków ptaków należy zaliczyć, takie okazy jak: bielik, kania czarna, kania ruda, podgorzałka, puchacz, rybitwa, czarna i rzeczna, zimorodek, żuraw, gągoł, nurogęś, tracz długodzioby i w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje błotniak stawowy.

Na terenie obszaru należy przeciwdziałać nadmiernej eksploatacji torfu, kredy i piasku, presji turystycznej. Należy ograniczyć zabudowę lotniskową, zabudowę rozproszoną, kłusownictwo, odpady, ścieki, zanieczyszczenia wód, zakładanie upraw plantacyjnych. Bardzo ważne jest wykluczenie

działań, które powodują zmianę stosunków wodnych. Analizowany obszar jest naturalnym korytarzem migracji ptaków o charakterze ponadregionalnym i lokalnym.

3.2.8 Pomniki przyrody

Na terenie gminy Warlubie występują pojedyncze twory przyrody ożywionej i nieożywionej o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej i krajobrazowej. Są to pomniki przyrody, do których należy zaliczyć:

- dwa dęby szypułkowe w obrębie Bąkowo przy drodze Rulewo – Bąkowo, obwody pierśnic drzewa 570 i 580 cm;
- dąb szypułkowy w obrębie Bąkowo na terenie parku dworskiego, obwód pierśnicy 420 cm;
- lipa drobnolistna w obrębie Bąkowo na terenie parku dworskiego, obwód pierśnicy 355 cm;
- buk zwyczajny w obrębie Bąkowo na terenie parku dworskiego, obwód pierśnicy 310 cm;
- trzy dęby szypułkowe „Dęby Bąkowskie” w obrębie Bąkowo przy drodze Rulewo – Warlubie, obwody pierśnic 940, 670, 560 cm;
- lipa szerokolistna w obrębie Lipinki w miejscowości Blizawy, obwód pierśnicy 409 cm;
- grusza pospolita w obrębie Bzowo w miejscowości Bzowo, obwód pierśnicy 150 cm;
- lipa drobnolistna „Bona” rosnąca przy torach kolejowych po przeciwnej stronie stacji kolejowej w miejscowości Warlubie, obwód pierśnicy 730 cm;
- dwa dęby szypułkowe rosnące przy skrzyżowaniu dróg Rulewo – Warlubie – Bąkowski Młyn, obwody pierśnic 383 i 244 cm;
- aleja przydrożna złożona z 37 drzew w tym: 22 dębów szypułkowych, 10 jesionów wyniosłych, 4 dębów bezszypułkowych i 1 klonu zwyczajnego, aleja rosnąca wzdłuż ulicy Bąkowskiej w miejscowości Warlubie; obwody pierśnic dębów szypułkowych od 372 do 135 cm, jesionów wyniosłych od 232 do 145 cm, dębów bezszypułkowych od 382 do 310 cm i klony zwyczajnego o obwodzie 178 cm;
- dąb szypułkowy i lipa drobnolistna położone w obrębie Lipinki w m. Bąkowski Młyn, obwody pierśnic odpowiednio 430 cm i 400 cm;
- dąb bezszypułkowy położony w obrębie Lipinki w miejscowości Przewodnik, obwód pierśnicy 640 cm;
- dąb szypułkowy położony w obrębie Lipinki w miejscowości Jeżewnica, obwód pierśnicy 480 cm;
- dąb szypułkowy położony w obrębie Lipinki w miejscowości Stara Huta, obwód pierśnicy 365 cm.

W stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

3.2.9 Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne to pozostałości ekosystemu, mające znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze i stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsce rozmnażania lub miejsca porynowego przebywania. Użytki ekologiczne powoływane są potrzebą objęcia ochroną niewielkich powierzchniowych obiektów, ale cennych pod względem przyrodniczym, o dużym znaczeniu dla zachowania unikatowych zasobów genowych. Użytki ekologiczne należą do obiektowych, czyli indywidualnych form ochrony przyrody. Na terenie użytków ekologicznych mogą obowiązywać zakazy wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

3.2.10 Zespół przyrodniczo – krajobrazowy Dolina Rzeki Sobińska Struga

Ustanowiony Rozporządzeniem nr 14/97 Wojewody bydgoskiego z 14.04.1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego Nr 16, poz. 79). Przedmiotem ochrony na terenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego jest dolina rzeczna, łąki, murawy o charakterze kserotermicznym i acydofilnym, z grądami i olsami.

3.3 Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, użytki klas bonitacyjnych I – III wskazane są do użytkowania rolniczego. Zmiana przeznaczenia może nastąpić w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściwych organów takich jak minister właściwy ds. rolnictwa.

Lasy ochronne podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o lasach. W lasach ochronnych zabrania się prowadzenia gospodarki leśnej na tym obszarze.

W przypadku udokumentowania złóż kopalin, uzyskania decyzji koncesyjnej na eksploatację i ustanowieniu terenów górniczych, obowiązuje ochrona przed trwałym zainwestowaniem oraz rekultywacja terenów poeksploatacyjnych.

3.4 Ochrona wartości środowiska przyrodniczego

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego należy dążyć do:

- zachowania wartości oraz ciągłości powiązań przyrodniczych i ich różnorodności w procesie planistycznym:
 - ograniczenie lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów kubaturowych na terenach o trudnych warunkach geotechnicznych (tereny podmokłe, skarpy, doliny),
 - unikanie przerywania podczas inwestycji naturalnych ciągów wodnych,
 - nawiązanie do struktur terenowych podczas procedury planistycznej terenów komunikacyjnych;
- podporządkowanie zagospodarowania terenów pod potrzeby prawidłowego funkcjonowania środowiska:
 - proces budowlany, prace ziemne przeprowadzać w sposób skoordynowany w celu uniknięcia przesuszania terenu i zmniejszenia erozji,
 - przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony gruntów najwyższych klas i gruntów organicznych;
- ograniczenie takie uciążliwości jak emisja hałasu, zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych, nadmiernego poboru wody, niezgodnego z przepisami sposobu gromadzenia ścieków:
 - ograniczenie poboru z indywidualnych ujęć wody,
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejących i projektowanych kanalizacji a stamtąd do oczyszczalni ścieków,
 - budowa ekranów akustycznych w celu minimalizacji zagrożenia hałasem,
 - ograniczenie działań związanych z wytwarzaniem pól elektromagnetycznych,
 - zmiana systemu ogrzewania – stosowanie ekologicznych paliw grzewczych,
 - ochrona czystości rzek, jezior,
 - usprawnienie systemu melioracji wodnych;
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne użytkowanie zasobów przyrody:
 - ochrona terenów wodno – błotnych,
 - poprawa stanu czystości wód powierzchniowych,
 - ochrona i renaturalizacja ciągów i połączeń ekologicznych,
- ochrona powierzchni ziemi:

- rekultywacja obszarów zdegradowanych i zdewastowanych (zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska),
- likwidacja i rekultywacja nielegalnych wyrobisk,
- ochrona zasobów wód podziemnych:
 - budowa i rozbudowa systematyczna sieci kanalizacyjnej,
 - budowa przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach nie objętych kanalizacją,
 - wspieranie i egzekwowanie programów racjonalnej gospodarki ściekowej;
- ochrona sfery biotycznej:
 - traktowanie lasów jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej i krajobrazu gminy;
 - zalesienia najsłabszych gleb.

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

4.1 Obiekty i obszary zabytkowe, objęte ochroną prawną

Spośród obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych i kulturowych, znajdujących się na terenie gminy Warlubie część objęta jest ochroną prawną, poprzez wpis do rejestru zabytków, a część ujęta w ewidencji konserwatorskiej i wskazana do objęcia ochroną postanowieniami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4.1.1 Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy Warlubie znajdują się obiekty i tereny, objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków. Wszelkie działania przy tychże obiektach i na terenach zabytkowych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prace przy nich mogą się odbyć po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obiekty i tereny objęte ochroną prawną wyszczególniono w przedstawionej poniżej Tabeli 1.

Tabela 1 Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu/terenu	Charakterystyka	Data wpisu do rej. zabytków	Nr rej. zabytków
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Bąkowo	zespół dworski, 2 poł. XIX	zespół pałacowo parkowy z folwarkiem w wsi Bąkowo	20 października 1990 r.	A/1323/1-5
		dwór			
		park			
		spichrz, poł. XIX			
		obora			
		gorzelnia, k. XIX			
2.	Płochocin	kościół p.w. św. Wawrzyńca, 1891	kościół p.w. św. Wawrzyńca, 1891	23 kwietnia 1991 r.	A/801
3.	Płochocin	zespół dworski, 2 poł. XIX, pocz. XX	zespół dworski z parkiem i folwarkiem	15 czerwca 1985 r.	134/A
		dwór			
		park			
		folwark			
4.	Rulewo	zespół dworski, 3 ćw. XIX	dwór	18 grudnia 1981 r.	94/A
		park		22 września 1997 r.	A/494/1
		3 mostki			

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu/terenu	Charakterystyka	Data wpisu do rej. zabytków	Nr rej. zabytków
1.	2.	3.	4.	5.	6.
		grota			
		cmentarz rodowy			
5.	Wielki Komorsk	zespół kościoła parafialnego	kościół p.w. św. Bartłomieja Apostoła, 1787-1791	19 listopada 1999 r.	A/14/1-5
		kostnica			
		cmentarz przykościelny			
		ogrodzenie z bramami i kapliczkami			
		cmentarz grzebalny			
		dom	chata holenderska nr 3, drewn., ok. 1780	21 lutego 1956 r.	332

4.1.2 Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską

Wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, które oznaczono na rysunku studium:

- **Strefa „A”** - strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględnego zachowania. Wszystkie prace w obrębie strefy powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- **Strefa „B”** - strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego.
- **Strefa „C”** - strefa ochrony ekspozycji. Obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego, głównie oznacza tereny wyłączone spod zabudowy lub określa jej nieprzekraczalne gabaryty. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. całkowite wyłączenie spod zabudowy lub określenie intensywności i nieprzekraczalnych gabarytów.

Ponadto na terenie gminy oznaczono **strefy „W”** ochrony archeologicznej zarejestrowanych dotychczas stanowisk. Brak jest jednak pełnego rozpoznania obszaru gminy pod względem archeologicznym, stąd wymagane jest uzupełnienie danych w tym zakresie.

W terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej należy przyjąć zasadę bezwzględnego przestrzegania obowiązków z nich wynikających, a w miarę postępu prac archeologicznych uzupełniać dane w tym zakresie.

W granicach w/w stref ochrony konserwatorskiej znajdują się obiekty i zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego.

4.1.3 Obiekty i obszary zabytkowe, postulowane do objęcia ochroną prawną

W niniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego postuluje się:

- wpisanie do rejestru zabytków dobrze zachowanych obiektów i terenów o wartościach zabytkowych;
- przeprowadzenie analiz i studiów w celu ustalenia w obrębie gminy Warlubie wytycznych określonych w aktualnie obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
- wskazanie do ochrony obiektów, terenów i obszarów, ujętych w zaktualizowanej przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ewidencji konserwatorskiej, z uwzględnieniem uzupełnień, wynikających z rozpoznania środowiska kulturowego gminy, przeprowadzonego na potrzeby niniejszego studium;
- wykonanie korekty stref ochrony konserwatorskiej i zasad ochrony w ich obrębie oraz uzupełnienie zasad ochrony dla poszczególnych rodzajów obiektów i terenów o wartościach zabytkowych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, w zakresie określonym w dalszej części tekstu i na planszy Kierunków ochrony środowiska kulturowego.

4.1.4 Obiekty i tereny, ujęte w ewidencji konserwatorskiej, wskazane do wpisania do rejestru zabytków

Ze względu na duże wartości historyczne i architektoniczne budynków oraz walory przestrzenno – kompozycyjne i krajobrazowe niektórych zabytkowych terenów postuluje się objęcie ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków.

4.1.5 Obiekty, tereny i obszary, ujęte w ewidencji konserwatorskiej i postulowane do objęcia ochroną konserwatorską

Dla szeregu obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych i kulturowych, nie wpisanych do rejestru zabytków, także dla tych, postulowanych w niniejszym Studium do objęcia ochroną prawną wskazane jest kontynuowanie, bądź ustanowienie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Podlegają one nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Przed przystąpieniem do planowanych prac konserwatorskich, remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych i rewitalizacyjnych wymagane jest uzyskanie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z nim uzgadnianie w zakresie remontów, przebudowy oraz wszelkich zmian na zewnątrz i wewnątrz w strukturze budynków oraz uzgodnienie zakresu zmian w zagospodarowaniu terenów przypadku terenów zieleni komponowanej (parkowej, cmentarzy) i towarzyszącej zabudowie oraz stanowisk archeologicznych.

Ponadto w stosunku do stanowisk archeologicznych zachodzi obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji administracyjnych wszelkich planowanych inwestycji, w skład których wchodzi prace ziemne, naruszające strukturę gruntu. Uzgodnieniu podlega także zakres badań archeologicznych, które należy prowadzić w uzgodnieniu i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.1.6 Ochrona obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych i kulturowych w obrębie proponowanych stref ochrony konserwatorskiej.

W niniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie, po przeprowadzeniu analizy środowiska kulturowego, w którym wyróżniono obszary jednorodne pod względem kulturowo-krajobrazowym proponuje się dokonanie korekty stref ochrony konserwatorskiej, wyznaczonych w poprzednim Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2003/2004 r., w zakresie określonym w dalszej części tekstu i na planszy Kierunków ochrony środowiska kulturowego.

W celu ochrony wartości środowiska kulturowego gminy Warlubie wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- **Strefa „A”** pełnej ochrony konserwatorskiej obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, którą obejmuje się: W obrębie strefy „A” obowiązują następujące zasady ochrony:
 - zachowanie ukształtowania terenu oraz elementów i sposobu historycznego zagospodarowania i użytkowania, z utrzymaniem dawnych zależności funkcjonalno-przestrzennych w obrębie strefy i w powiązaniu z terenami w jej otoczeniu;
 - rewitalizacja historycznego układu przestrzennego założeń parkowych w zakresie pielęgnacji i konserwacji zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego: dróg i placów, zieleni, cieków i zbiorników wodnych, małej architektury i wyposażenia, z usunięciem elementów zniekształcających historyczne założenia oraz z odtworzeniem elementów zniszczonych;

- zachowanie historycznej zabytkowej zabudowy (w zakresie gabarytów, formy dachu i rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy i rodzaju stolarki okiennej i drzwiowej) - poprzez jej konserwację, restaurację, bądź rekonstrukcję, z dopuszczeniem modernizacji technicznej w zakresie nienaruszającym wartości zabytkowych obiektu;
 - wymiana zabudowy na nową według zasady dobrej kontynuacji, w sensie lokalizacji i formy zabudowy oraz aranżacji przestrzeni w jej otoczeniu;
 - dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych terenów i obiektów w obrębie strefy.
- **Strefa „B”** ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków powinny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego: W obrębie strefy „B” obowiązują następujące zasady ochrony:
 - zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zespołów dworsko-parkowych lub ich części, zabudowy mieszkalnej i stacji kolejowych z założeniami zieleni komponowanej, szczególnie wzajemnych relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi elementami historycznego zagospodarowania i w powiązaniu z otoczeniem, co dotyczy przede wszystkim terenów, będących częściami zespołów,
 - zachowanie struktury historycznych budowli z wystrojem i artykulacją architektoniczną w przypadku podejmowania ich remontów i modernizacji,
 - dostosowanie skali, bryły i formy architektonicznej nowej zabudowy do zabudowy istniejącej o wartościach kulturowych,
 - dostosowanie współczesnych funkcji do wartości historycznych obiektów,
 - sukcesywna likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących; w przypadku uzupełnienia lub wymiany zdekapitalizowanej zabudowy - dostosowanie jej do dawnej funkcji,
 - zachowanie historycznych założeń zieleni komponowanej, w tym parków podworskich, zieleni w otoczeniu zabudowy mieszkalnej i przy stacjach kolejowych, gdzie wszelkie prace rewaloryzacyjne parków, dotyczące drzewostanów i zagospodarowania terenu, w tym w obrębie założeń zieleni komponowanej i związane z infrastrukturą techniczną należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- utrzymanie elementów małej architektury i wyposażenia, związanych z pierwotnymi funkcjami obiektów;
- wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy;
- prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, w tym remontów i modernizacji oraz budowy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- **Strefa „C”** ochrony ekspozycji. Obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego. Uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. określenie intensywności i nieprzekraczalności gabarytów zabudowy: W obrębie strefy „C” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady ochrony:
 - zachowanie zasadniczych elementów dawnego ukształtowania terenu i rozplanowania wsi i osad, szczególnie historycznego przebiegu dróg, zarysu placów i zieleni w ich otoczeniu, z utrzymaniem linii zabudowy i historycznej formy architektonicznej poszczególnych obiektów,
 - zachowanie struktury historycznych budowli z wystrojem i artykulacją architektoniczną, w przypadku podejmowania ich remontów i modernizacji,
 - zagospodarowanie na nowe funkcje pod warunkiem utrzymania walorów zabytkowych historycznych obiektów,
 - dostosowanie skali, bryły i formy architektonicznej nowej zabudowy do zabudowy istniejącej o wartościach kulturowych,
 - usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
 - wykluczenie możliwości realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalą charakter istniejącej zabudowy,
 - zachowanie i ochrona cmentarzy czynnych i nieczynnych, jako miejsc pamięci i kultu religijnego, z utrzymaniem zasadniczych elementów ich dawnego rozplanowania, w tym charakterystycznych dla poszczególnych wyznań, ponadto dróg, nagrobków, drzewostanu, ogrodzeń, kaplic, krzyży i innych elementów małej architektury i historycznego wyposażenia,

- prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, w tym remontów i modernizacji oraz budowy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, prac dot. zagospodarowania terenu oraz usunięcia drzew i krzewów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.1.7 Ochrona poszczególnych rodzajów obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych

Stanowiska archeologiczne:

Należą do stanowisk nieekspozowanych w terenie, gdzie ingerencja w substancję stanowiska jest możliwa pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających realizację inwestycji. Ponadto wszystkie prowadzone na terenie gminy działania inwestycyjne, związane z koniecznością wykonania prac ziemnych, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Postuluje się przeprowadzenie badań archeologicznych na obszarze gminy Warlubie, w celu zweryfikowania dotychczasowych ustaleń w tym zakresie.

Wsie i osady o zachowanym układzie i zabudowie o wartościach kulturowych:

Ochronie podlegają elementy historycznej struktury przestrzennej: układ przestrzenny, zabudowa o cechach tradycyjnych, budowle sakralne, tereny cmentarzy oraz charakterystyczne elementy naturalnego krajobrazu, tworzące z w/w kompozycją architektoniczno-krajobrazową. Dla wsi, w których przewidziana jest budowa obiektów lub zespołów obiektów budowlanych należy opracować plany zagospodarowania przestrzennego terenu w celu zapewnienia właściwej integracji przestrzennej i funkcjonalnej projektowanych i istniejących o wartości kulturowej elementów zagospodarowania.

Nowe obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia winny być zaprojektowane w formach architektonicznych dostosowanych do krajobrazu i otaczającej zabudowy, a projekty uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zespoły dworsko-parkowe, parki podworskie, folwarki:

Zespoły dworsko – parkowe i pałacowo-parkowe podlegają ochronie jako kompleksy o wartości zabytkowej, a parki także przyrodniczej i ekologicznej, oraz dużych walorach krajobrazowych. Ochroną objęte są wszystkie elementy historycznej struktury przestrzennej tj. pałac lub dwór, park, zespół zabudowań gospodarczych, zespół czworaków oraz pozostałe obiekty i elementy zagospodarowania terenu, jak rządcówki, tereny dawnych sadów, układ dróg, ogrodzenia i bramy.

W procesie przekształceń własnościowych należy przestrzegać zasady integralności zabytkowych założeń dworskich i pałacowo-parkowych z kompleksem rolnym, tzn. gruntami, budynkami i urządzeniami związanymi z produkcją rolną.

Obowiązuje zakaz parcelacji bądź innego dzielenia parków, a w przypadku występowania różnych użytkowników - dążenie do scalenia i ustanowienia jednego zarządcy. Niedopuszczalne jest lokalizowanie na ich terenie budynków, wprowadzanie infrastruktury technicznej (urządzeń i sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych, energetycznych zarówno podziemnych, jak i napowietrznych, składowisk odpadów itp.) nie związanych funkcjonalnie z zespołem pałacowo-parkowym, niwelacje ziemne bądź zmiana warunków środowiska np. melioracje.

Zlokalizowane na terenach parków budynki, budowle lub urządzenia, kolidujące z funkcją parku, należy przewidzieć do likwidacji. Zmiany własnościowe terenów i obiektów, podział nieruchomości, sprzedaż terenów i obiektów zabytkowych, zmiany użytkowania, adaptacje, remonty i modernizacje budynków wchodzących w skład zespołu tj. pałacu lub dworu, oficyn, zabudowań gospodarczych i czworaków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a rewaloryzacja parku może być wykonywana jedynie w oparciu o specjalistyczną dokumentację, akceptowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków..

Prace porządkowe i pielęgnacyjne oraz wycinkę drzew w parkach w otoczeniu obiektów zabytkowych należy bezwzględnie uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Założenia zieleni komponowanej, towarzyszącej zabudowie mieszkalnej, leśniczówkom, stacjom kolejowym podlegają ochronie, jako kompleksy o wartości zabytkowej, przyrodniczej i ekologicznej oraz dużych walorach krajobrazowych. Na ich terenie obowiązują podobne zasady ochrony, analogiczne jak wobec parków w zespołach dworskich i pałacowo-parkowych.

Obiekty sakralne:

- kościoły i kaplice oraz cmentarze wszystkich wspólnot wyznaniowych, czynne i nieczynne, jako obiekty o wybitnej wartości zabytkowej i walorach krajobrazowych, kościoły i kaplice będące dominantami architektonicznymi a cmentarze jako miejsca pamięci i pomniki historii podlegają bezwzględnej ochronie. Wszelkie poczynania w obrębie tych obiektów muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na terenie cmentarzy obowiązuje zakaz wycinania drzew, usuwania nagrobków pochodzących sprzed 1945 roku, rozbiórki ogrodzeń murowanych oraz remontów wszelkich obiektów sakralnych bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- cmentarze nieczynne muszą być chronione przed dewastacją oraz porządkowane

i pielęgnowane (drzewostan) w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczególną opieką należy otoczyć nieczynne cmentarze mniejszości narodowych i wyznaniowych, których społeczności nie występują obecnie w Polsce oraz cmentarze wojenne;

- ochronie podlegają także kapliczki i figurki, w sensie ich lokalizacji i formy przestrzennej, będące przejawem kultu religijnego i tradycji.

Obiekty techniki i kultury materialnej:

Są to obiekty przemysłowe, jak: młyny, gorzelnie, mleczarnie, kuźnie, obiekty kolejnictwa tj. zespoły budynków i budowli stacji kolejowych oraz strażnice drogowe, a także linie kolejowe wraz z całą substancją budowlaną (np. typu wiadukt, przepusty itp.), infrastrukturą komunikacyjną, trakcyjną i towarzyszącą im zielenią podlegają ochronie. Winny być zachowane w dobrym stanie przez właścicieli lub użytkowników a wszelkie remonty, adaptacje i modernizacje budynków i budowli oraz zmiany sposobu użytkowania linii kolejowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ochronie podlega również starodrzew rosnący w sąsiedztwie obiektów o wartości kulturowej i założenia zieleni komponowanej towarzyszącej ww. obiektom - obowiązuje zakaz wycinki bez uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a wobec założeń zieleni komponowanej - stosowanie zasad ochrony, analogicznych jak wobec parków w zespołach dworskich i pałacowo-parkowych.

Obiektami kultury materialnej są także dawne trakty drogowe, objęte ochroną w sensie ich przebiegu i towarzyszących im zadrzewień. Powinny być zachowane w maksymalnym stopniu, jako jedne z elementów historycznego wizerunku krajobrazu kulturowego gminy.

Obiekty architektury i budownictwa:

Kościóły i kaplice, pałace i dwory, plebanie, budynki szkolne, leśniczówki, poczty i inne wymienione w wykazie podlegają ochronie. Winny być utrzymywane w dobrym stanie a wszelkie zmiany użytkowania powodujące konieczność przystosowania do nowej funkcji, modernizacje i remonty wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Powyższe dotyczy również budynków gospodarczych w zespołach dworskich oraz towarzyszących szkołom, pocztom itp. Ochronie podlega również starodrzew rosnący w sąsiedztwie obiektów o wartości kulturowej i założenia zieleni komponowanej towarzyszącej zabudowie - obowiązuje zakaz wycinki bez uzyskania

zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a wobec założeń zieleni komponowanej - stosowanie zasad ochrony, analogicznych jak wobec parków w zespołach dworskich i pałacowo-parkowych.

Zabudowa mieszkalna, drewniana i murowana o cechach tradycyjnych charakterystycznych dla miejsca i regionu winna być zachowana i stanowić inspirację do kształtowania nowej zabudowy. Dopuszcza się wymianę zabudowy, której stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia z warunkiem uprzedniego uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przy odtwarzaniu zabudowy należy kierować się zasadą, że nowy budynek powinien usytuowaniem, gabarytem, kształtem i pokryciem dachu nawiązywać do poprzedniego. W lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać sąsiedztwo obiektów o wartości kulturowej - nowe budynki nie mogą być sytuowane w sposób degradujący istniejącą, tradycyjną zabudowę a ich forma architektoniczna winna być dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

4.2 Kierunki ochrony w wyodrębnionych jednorodnych obszarach krajobrazu kulturowego

- bezwzględne przestrzeganie stref ochrony konserwatorskiej (oznaczonych na rysunku Studium) i wynikających z nich obowiązków ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych w rejonie stref ochrony archeologicznej i stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunkach studium;
- wnioskowanie tworzenia nowych stref ochrony konserwatorskiej przy ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- utworzenie kompletnej ewidencji obiektów (architektury, zabytków techniki, krajobrazów komponowanych, obiektów archeologicznych) o znacznych walorach zabytkowych;
- tworzenie długofalowych projektów zagospodarowania obszarów o dużych wartościach kulturowych;
- czynne wspieranie przez Urząd Gminy działań zmierzających do utrzymania lub przywrócenia jak najlepszego stanu terenom i obiektom o wysokiej wartości kulturowej lub zabytkowej wskazanym przez instytucje powołane do opieki na danym terenie;
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz obiektów nowych (zwłaszcza związanych ze strefą gospodarczą i użyteczności publicznej) znacznie odbiegających od modelu zabudowy tradycyjnej;
- kontynuacja form zabudowy tradycyjnej w zabudowie współczesnej;

- unikanie zabudowy wielkogabarytowej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i zespołów zabytkowych;
- wstrzymanie rozpraszania zabudowy i zahamowanie procesu zacierania podziałów śródpolnych;
- tworzenie neutralnych pasów zieleni (filtrów) wokół zespołów o szczególnej wartości w oparciu o wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej;
- zharmonizowanie tzw. małej architektury z istniejącymi formami zabudowy oraz prawidłowe wkomponowanie poszczególnych obiektów w obszary o dużych walorach krajobrazowo – kulturowych;
- przeciwdziałanie samowoli budowlanej, a zwłaszcza dotyczącej prac przy obiektach zabytkowych.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1 Komunikacja drogowa

Po uchwaleniu poprzedniej wersji studium zostały wprowadzone zmiany w kategoriach dróg. Gmina charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Przez teren gminy przebiega nowo otwarty odcinek autostrady A1 (Gdańsk – Górny Śląsk) – zrealizowany jako zadanie nr 7 o znaczeniu krajowym wg ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko - Pomorskiego z węzłem w Warlubiu i droga krajowa nr 91 Gdańsk – Świecie nad Wisłą – Toruń – Łódź – Częstochowa – Cieszyn – granica państwa o parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego. Wymienione drogi stanowią nadrzędny układ drogowy w gminie. Obie drogi pełnią ważną funkcję w europejskim układzie drogowym. Drogi krajowe przeznaczone są dla wszystkich użytkowników, zapewniają spójność całej sieci dróg krajowych, stanowią połączenie ponadregionalnych ośrodków gospodarczych, administracyjnych i turystycznych oraz obsługuje międzynarodowy ruch tranzytowy i ma znaczenie obronne.

Drogi wojewódzkie stanowią układ podstawowy dróg w gminie. Drogie wojewódzkie przebiegające na terenie gminy Warlubie to:

- droga nr 214 Łeba – Kościerzyna – Warlubie zaliczona do klasy technicznej drogi głównej G;
- droga nr 217 stacja kolejowa Warlubie – droga nr 91 zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 238 Osie – Warlubie zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 272 Laskowice – Jeżewo – Dolina zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 391 Warlubie – Rulewo – Rozgarty – droga nr 272 zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;

Do układu podstawowego zakwalifikowano też drogi powiatowe, które stanowią połączenie regionalnych ośrodków z gminnymi ośrodkami i ośrodków gminnych między sobą. Teren gminy obsługiwany jest przez 11 dróg powiatowych:

- droga nr 1204 C Jaszczerek – gr.woj. – Lipinki - Dąbrowa zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 1205 C Lipinki – Zdrojewo zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 1217 C Bąkowo – Bzowo zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 1219 C Nowe – Komorsk – Wielki Lubień zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;

- droga nr 1220 C Warlubie – Wielki Komorsk zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 1221 C Bzowo – Krusze zaliczona do klasy technicznej drogi lokalnej L;
- droga nr 1222 C Bąkowski Młyn – Bąkowo zaliczona do klasy technicznej drogi lokalnej L;
- droga nr 1223 C Płochocinek – Płochocin zaliczona do klasy technicznej drogi lokalnej L;
- droga nr 1224 C Płochocin – Bąkowo zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 1230 C droga nr 214 – Warlubie zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;
- droga nr 1232 C Rulewo – Górna Grupa zaliczona do klasy technicznej drogi zbiorczej Z;

Najniższa kategoria reprezentowana jest przez drogi gminne. Stanowią układ uzupełniający dróg w gminie. Wszystkie drogi gminne zaliczono do klasy technicznej dróg lokalnych L. W gminie jest 18 dróg gminnych:

- droga nr 030201 C Lipinki – Stara Huta;
- droga nr 030202 C Lipinki – droga nr 030201 C;
- droga nr 030203 C Lipinki – Średnia Huta;
- droga nr 030204 C Blizawy – Zamczyska;
- droga nr 030205 C Głodowo – Krzewiny;
- droga nr 030206 C Osiny – Płochocinek;
- droga nr 030207 C Osiny – Warlubie Za Torem;
- droga nr 030208 C Płochocinek – Kurzejewo;
- droga nr 030209 C Gajewo – Warlubie;
- droga nr 030210 C Kurzejewo – Wielki Komorsk;
- droga nr 030211 C Warlubie Nad Szosą – Wielki Komorsk;
- droga nr 030212 C Płochocin – Bąkowo;
- droga nr 030213 C Warlubie – Trzy Korony;
- droga nr 030214 C Bąkowo – Trzy Komory;
- droga nr 030215 C Bzowo – droga nr 030216 C;
- droga nr 030216 C Bzowo – Osiek;
- droga nr 030217 C Krusze – Fletnowo;
- droga nr 030218 C Komorsk – Bzowo.

Ulice leżące w ciągu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych należą do tej samej kategorii i klasy technicznej co te drogi. W terenach przyległych do dróg krajowych szczególnie w terenach produkcji i usług należy przewidzieć tzw. drogi serwisowe, odciążających ruch na drogach głównych.

Proponuje się następujące wytyczne do planów miejscowych:

- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- parametry techniczne dróg wyznacza się na podstawie przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację ciągów pieszo - rowerowych;
- należy zwrócić szczególną uwagę na ważniejsze skrzyżowania zaznaczone na rysunku studium. Zaleca się na etapie planu miejscowego dokonania najkorzystniejszego rozwiązania komunikacyjnego oraz rezerwę terenów dla przebudowy skrzyżowania.

Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko – Pomorskiego wskazano następujące ustalenia w zakresie kierunków rozwoju sieci drogowej:

- modernizacja i przebudowa drogi krajowej nr 1 (po otwarciu autostrady A-1 droga krajowa nr 91) – zadanie nr 11 o znaczeniu krajowym;
- przebudowa dróg wojewódzkich 214 (zadanie nr 107 o znaczeniu wojewódzkim), 238 (zadanie nr 108 o znaczeniu wojewódzkim) i 391 (zadanie nr 125 o znaczeniu wojewódzkim);

W Strategii Rozwoju Powiatu Świeckiego na lata 2007 – 2013 do jednego z zadań wskazano modernizację dróg powiatowych, które przebiegają również przez teren gminy Warlubie.

W Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Warlubie do inwestycji związanych z infrastrukturą drogową zaliczono modernizację dróg gminnych w celu stworzenia lepszych powiązań komunikacyjnych z drogami powiatowymi, wojewódzkimi i krajowymi.

5.2 Komunikacja kolejowa

Komunikację kolejową zapewnia linia znaczenia państwowego Tczew - Bydgoszcz - Chorzów i poprzez jedną stację w Warlubiu obsługuje gminę w zakresie pasażerskich przewozów lokalnych i częściowo regionalnych (22 pociągi osobowe w ciągu doby w obu kierunkach). Pociągi kwalifikowane nie zatrzymują się na stacji Warlubie.

Przebiegająca przez gminę jedna linia kolejowa, linia znaczenia państwowego nr 131 (C-E 65), pod względem technicznym magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana. Linia przebiega w VI paneuropejskim korytarzu transportowym i jest ujęta w systemach: AGC (międzynarodowe linie – E dla transportu pasażerskiego) i AGTC (międzynarodowe linie transportu kombinowanego) jako linia uzupełniająca. Na linii Tczew - Chorzów wykonywanych jest sporo przewozów, zarówno w sektorze pasażerskim, jak i towarowym. Na linii kursuje, w obu kierunkach w ciągu doby, 57 pociągów pasażerskich, w tym 35 kwalifikowanych (pospiesznych i ekspresowych), 75 pociągów towarowych i 10 pociągów służbowych. Linia obsługuje połączenia międzynarodowe: Gdynia - Berlin, Gdynia - Praga i Gdynia - Odessa.

Dopuszcza się możliwość obsługi terenów inwestycyjnych poprzez transport kolejowy.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko – Pomorskiego linie kolejową nr 131 wskazano do modernizacji i przystosowanie jej do prędkości powyżej 120 km/h jako zadanie nr 19 o znaczeniu krajowym. Przewidywany termin realizacji do 2015 r.

5.3 Gospodarka wodno-ściekowa

Wskazano następujące główne kierunki działań dotyczące gospodarki wodno – ściekowej:

- tereny, dla których zaistnieją zmiany w zabudowie mieszkaniowej powinny zostać zbilansowane pod względem ilości mieszkańców. Nowy bilans należy uwzględnić przy doborze średnic w projektach sieci wodociagowych i kanalizacyjnych;
- w ulicach nowo projektowanych należy przewidzieć miejsca na ułożenie nowych przewodów wodociagowych i kanalizacyjnych poza pasami jezdni, natomiast na terenie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy – w pasie drogowym;
- sieć kanalizacji należy planować w oparciu o istniejący system oczyszczania i przepompowywania ścieków;
- wszystkie sieci wodociagowe i kanalizacyjne, zarówno istniejące jak i projektowane, powinny znajdować się na terenie ogólnodostępnym dla czynności eksploatacyjnych z możliwością dojazdu sprzętu specjalistycznego;
- w planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić strefy ochronne, czyli tereny wolne od zabudowy i wysokich nasadzeń, które wynoszą odpowiednio:
 - dla wodociągów w zależności od średnicy – 3-8 m od skraju przewodu w obie strony;
 - dla kanałów sanitarnych – 3 m od krawędzi kanału w obie strony.

5.3.1 Zaopatrzenie w wodę

Do głównych zadań, w celu poprawienia jakości zaopatrzenia gminy w wodę należy:

- zapewnienie wszystkim mieszkańcom wody na cele bytowe – socjalne, o jakości spełniającej wymagane przepisami normy i standardy;
- utrzymanie wysokiego stopnia pewności dostawy wody w warunkach normalnych i w sytuacjach awaryjnych oraz zagrożenia kryzysowego;
- poprawa stanu technicznego sieci dla zminimalizowania jej awaryjności, zapobiegania stratom wody i uniknięcia wtórnego zanieczyszczenia;
- racjonalna gospodarka wodna;
- kontynuacja budowy sieci wodociągowej na terenie nadal nieuzbrojonym;
- kontynuacja budowy przyłączy do budynków;
- rozbudowa ujęcia wody z modernizacją stacji uzdatniania.

5.3.2 Odprowadzanie ścieków

Bardzo ważnym zadaniem jest rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w celu ochrony gleby i wód podziemnych przed skażeniem lokalnymi szambami oraz poprawy warunków sanitarnych mieszkańców. Dla zaspokojenia potrzeb gminy, w zakresie oczyszczania, należy:

- zaleca się opracowanie gminnego „Programu kanalizacji sanitarnej gminy Warlubie”, który stanowić będzie podstawę dalszych działań w zakresie gospodarki ściekami;
- zwiększyć zasięg istniejącej sieci oraz podłączyć do systemu obszary dotąd nieobsługiwane przez system.

Dla obszarów istniejącej i projektowanej zabudowy zakłada się konieczność budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej z włączeniem jej do istniejącego i projektowanego układu. Należy zaplanować kanalizację rozdzielczą ułożoną w pasach rozgraniczających dróg, których przebieg będzie dostosowany do projektowanego układu komunikacyjnego oraz do planowanej zabudowy.

5.4 Elektroenergetyka

W planach miejscowych należy rezerwować tereny pod budowę lokalnych stacji transformatorowych. Wzrost zapotrzebowania na moc elektryczną w grupie odbiorców indywidualnych podyktowany może być rozwojem budownictwa mieszkaniowego.

Zakłada się, że wraz z rozwojem nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywności gospodarczej, dla pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną niezbędna będzie modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej.

Wraz ze wzrostem liczby odbiorców, a tym samym ze zwiększonym poborem mocy, należy podjąć następujące działania:

- budowa nowych wyprowadzeń linii średniego napięcia z istniejących i projektowanego głównego punktu zasilania;
- budowa nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji na terenie gminy;
- realizacja stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikająca ze zwiększonego obciążenia,
- poprawa stanu technicznego.

Sieć rozdzielcza wysokiego napięcia – 110 kV, mieszcząca się na terenie gminy wykonana jest za pomocą elektroenergetycznych linii napowietrznych, charakteryzujących się strefami oddziaływania pola elektromagnetycznego mającymi znaczny wpływ na sposób zainwestowania terenów, na których jest wybudowana. Na terenach planowanego zainwestowania oraz terenach intensywnej zabudowy istniejącej celowe jest rozważenie możliwości przebudowy linii napowietrznych na linie elektroenergetyczne kablowe podziemne.

5.5 Gazownictwo i ciepłownictwo

5.5.1 Gazownictwo

Gmina nie jest zgazyfikowana. Jednak docelowo zamierza się doprowadzenie na teren gminy gazu ziemnego i gazyfikację gminy gazem przewodowym. W konsekwencji tych działań należy w planach miejscowych rezerwować tereny pod budowę sieci gazowych oraz stacji redukcyjno – pomiarowych wraz ze strefami bezpieczeństwa.

5.5.2 Ciepłownictwo

W planach miejscowych należy uwzględniać w miarę możliwości zasilanie z istniejących systemów ciepłowniczych oraz problematykę uciążliwości istniejących ciepłowni. Należy dążyć do stosowania paliw niskoemisyjnych we wszystkich źródłach ciepła.

W zakresie ciepłownictwa przyjmuje się następujące ustalenia:

- zaopatrzenie w ciepło w zabudowie mieszkaniowej i przemysłowej z lokalnych ciepłowni lub własnych źródeł ciepła;
- opracowanie i uchwalenie przez Radę Gminy projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło;

- docelowo zmianę paliw w indywidualnych i lokalnych kotłowniach, rozproszonych na terenie gminy, opalanych miałem węglowym i węglem na rzecz paliw ekologicznych, takich jak gaz płynny, olej opałowy, energia elektryczna;
- w indywidualnych gospodarstwach i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a szczególnie w nowych budynkach mieszkalnych zalecane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa eliminujące zanieczyszczenia atmosfery.

5.6 Telekomunikacja

W zakresie rozwoju telekomunikacji na terenie gminy Warlubie obowiązują następujące ustalenia:

- przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- we wszystkich strefach funkcjonalnych ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych; dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu – np. za pomocą sieci Hotspotów.

Ponadto jednym z celów polityki przestrzennej kraju, ujętego w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (opublikowanej w Monitorze Polskim z 27 kwietnia 2012 r. poz. 252) jest „Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej. W celu tym ujęto liczne działania, do których zaliczono m.in. „Poprawę dostępności teleinformatycznej”. W ramach wspomnianego działania, polegającego na budowie 90 metrowego Radioteleskopu Hevelius w sąsiedztwie miejscowości Dębowiec w sąsiedniej gminie Osie. Jako szczególny przypadek należy potraktować strefę ochronną inwestycji. Jak wynika z wspomnianej powyżej koncepcji jest on priorytetową inwestycją Centrum

Astronomii Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika w Toruniu, zgodną z listą priorytetów Polskiej Mapy Drogowej Infrastruktury Badawczej opracowanej przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego w 2011 r. Tym samym wskazuje się, iż dla funkcjonowania tego urządzenia niezbędne jest ustanowienie w planach zagospodarowania przestrzennego strefy ochronnej o ograniczonej funkcji gospodarczej w promieniu ok. 7 km wokół miejscowości Dębowiec. W związku z powyższym wprowadza się ograniczenia zagospodarowania w północno – zachodniej części gminy Warlubie wynikające z lokalizacji tak wrażliwej instalacji w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Ze względu na brak precyzyjnej lokalizacji radioteleskopu nie wymaga się wprowadzenia szczegółowych ustaleń dotyczących ograniczeń zagospodarowania. Natomiast należy zasygnalizować, że wraz z realizacją przedsięwzięcia, w zachodniej części gminy Warlubie może zaistnieć konieczność wprowadzenia pewnych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym lub prowadzenia działalności gospodarczych zwłaszcza związanych z emisją fal elektromagnetycznych.

5.7 Gospodarka odpadami

Nadrzędnym celem polityki gminy w zakresie gospodarowania odpadami (zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego) jest zapobieganie powstawaniu odpadów, przy rozwiązywaniu problemu odpadów u źródła, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystywanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów.

Istnieje pilna potrzeba podjęcia działań, które umożliwiłyby sukcesywny rozwój systemu selektywnej zbiórki, recyklingu i utylizacji odpadów komunalnych. Bardzo istotne i niezbędne będzie wdrożenie nowych technologii, dzięki którym nastąpi zmniejszenie szkodliwości i redukcja ilości odpadów przemysłowych.

Priorytetowe działania powinny obejmować:

- systematyczne zwiększanie poziomu odzysku i recyklingu odpadów komunalnych;
- budowę instalacji do odzysku i utylizacji odpadów medycznych, przemysłowych i komunalnych;
- utworzenie punktów gromadzenia odpadów problemowych w celu wydzielania odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych ze strumienia odpadów komunalnych.

Lokalizacja instalacji do odzysku i utylizacji odpadów komunalnych powinna być przesądzona na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Warto również podjąć kwestię likwidacji i zabezpieczenia tzw. dzikich składowisk oraz prowadzić stały monitoring zanieczyszczeń, w celu zapobiegania ich tworzeniu.

Ważnymi aspektami są:

- edukacja ekologiczna społeczeństwa w zakresie właściwego gospodarowania odpadami komunalnymi;
- uwzględnienie kryteriów ochrony środowiska przy finansowaniu zadań ze środków publicznych;
- wzmocnienie kontroli podmiotów prowadzących działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

Zgodnie z polityką ekologiczną państwa przyjęto do realizacji następujące działania:

- wspieranie działań podejmowanych przez instytucje publiczne i podmioty prywatne, które przyczynią się do ograniczenia ilości wytwarzanych odpadów, zwiększenia ilości odpadów poddawanych odzyskowi, w tym recyklingowi, zmniejszenia ilości odpadów kierowanych na składowiska;
- sukcesywne zwiększanie stawek opłat za składowanie odpadów, w szczególności zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów ulegających biodegradacji oraz odpadów, które można poddawać procesom odzysku, w tym recyklingu, a także wyeliminowanie praktyki rekultywacji składowisk tego typu odpadami;
- kontynuacja badań nad nowymi technologiami, przyczyniającymi się do zapobiegania i minimalizacji powstawania odpadów oraz zmniejszenie ich negatywnego oddziaływania na środowisko;
- wspieranie wprowadzenia niskoodpadowych technologii produkcji oraz zapewniających wykorzystanie możliwie wszystkich składników stosowanych surowców;
- promowanie wdrażania systemu zarządzania środowiskowego;
- intensyfikacja edukacji ekologicznej promującej minimalizację powstawania odpadów i właściwego postępowania z nimi oraz prowadzenie skutecznej kampanii informacyjno – edukacyjnej w tym zakresie;
- wypracowanie i monitorowanie rzeczywistych wskaźników wytwarzania i morfologii odpadów celem zdiagnozowania potrzeb w zakresie gospodarowania odpadami;
- wspieranie wdrażania efektywnych ekonomicznie i ekologicznie technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym technologii pozwalających na odzyskiwanie energii zawartej w odpadach w procesach termicznego i biochemicznego ich przekształcania;

- weryfikacja lokalizacji dotychczas istniejących składowisk odpadów oraz eliminowanie uciążliwości dla środowiska związanych z ich składowaniem, w tym zamykanie i rekultywacja składowisk niespełniających wymogów prawa;
- wzmocnienie kontroli podmiotów prowadzących działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- wprowadzenie instrumentów finansowych umożliwiających realizację zadań w zakresie gospodarki odpadami przez jednostki samorządu terytorialnego i dyscyplinujących samorządy w zakresie wykonywania przez nie obowiązków.

Bardzo ważnym elementem w zakresie gospodarki odpadami są również zadania z zakresu usuwania wyrobów zawierających azbest. Program oczyszczania kraju z azbestu określił następujące zadania, które powinny być realizowane w tym zakresie przez samorządy gminne:

- gromadzenie przez władarzy gmin informacji o ilości, rodzaju i miejsca występowania wyrobów zawierających azbest;
- przygotowanie i aktualizacja programów usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest;
- organizowanie szkoleń lokalnych w zakresie usuwania wyrobów zawierających azbest;
- inspirowanie właściwej postawy obywateli w zakresie obowiązków związanych z usuwaniem wyrobów zawierających azbest;
- współpraca z mediami w celu propagowania odpowiednich inicjatyw społecznych oraz rozpowszechniania informacji dotyczących zagrożeń powodowanych przez azbest;
- likwidacja szkodliwego oddziaływania azbestu na środowisko.

Dnia 1 stycznia 2012 roku weszła w życie zmiana ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw. W wyniku tych zmian powstały nowe Wojewódzkie Plany Gospodarki Odpadami. Obowiązujący Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023 zakłada utworzenie systemu rozwiązań regionalnych tzw. Regionów Gospodarki Odpadami Komunalnymi, w ramach których funkcjonować winny wszelkie niezbędne urządzenia i instalacje, w tym istniejące na terenie województwa składowiska odpadów, spełniające w zakresie technicznym kryteria najlepszej dostępnej techniki i posiadające przepustowość wystarczającą do przyjmowania i przetwarzania odpadów.

Zgodnie z w/w Planem Gospodarki Odpadami dla województwa Kujawsko - Pomorskiego (podjętego uchwałą Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr XXVI/434/12 z dnia 24 września 2012 r.), gmina Warlubie została zakwalifikowana do Regionu 1 Tucholsko-Grudziądzkiego.

Na obszarze Regionu 1 Tucholsko-Grudziądzkiego funkcjonują trzy instalacje regionalne – RIPOK (Bładowo – w trakcie projektowania i ubiegania się o środki finansowe, Sulnówko oraz Zakurzewo – w trakcie budowy). Instalacje te winny być wyposażone w możliwość mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów, przetwarzania odpadów zielonych a także składowania odpadów.

Zgodnie z zadaniem nr 50 wymienionym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego o nazwie: „likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów oraz rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów” istniejące na terenie gminy Warlubie składowisko odpadów znajdujące się w miejscowości Wielki Komórsk na mocy decyzji wydanej przez Starostę Świeckiego zostanie poddane rekultywacji, której termin zakończenia wyznacza się na dzień 31 grudnia 2016 r.

5.8 Podsumowanie

Na wstępie należy podkreślić, iż zrealizowana została część sieci infrastruktury projektowanych w poprzedniej edycji studium. Przewiduje się sukcesywny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej na terenie gminy. Należy przewidzieć konieczne rezerwy terenowe na budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznej i oświetleniowej, sieci gazowej oraz kablowej telekomunikacyjnej wzdłuż istniejących i planowanych dróg. Konieczny jest również szeroki rozwój infrastruktury technicznej w terenach typowanych do rozwoju usługowo – gospodarczo – składowego gminy. W zakresie sieci elektroenergetycznej istnieje dalsza możliwość rozwoju linii, ich przebudowy oraz zmiany przebiegów, wynikających z lokalizacji planowanych inwestycji. Zakłada się również przebudowę istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich wymiany w miarę potrzeb inwestycyjnych.

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

Zadania dotyczące inwestycji celu publicznego wynikają z przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Planowane inwestycje są zgodne ze Strategią Rozwoju Gminy Warlubie na lata 2007 – 2013 i zaliczono do nich:

- w zakresie rozwoju infrastruktury drogowej:
 - przebudowa drogi gminnej Krusze – Fletnowo,
 - modernizacja ulic osiedlowych w Warlubiu,
 - modernizacja i przebudowa dróg gminnych na terenie gminy Warlubie;
- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:
 - sukcesywna rozbudowa kanalizacji sanitarnej, realizacja kolektorów tłocznych oraz przepompowni ścieków, budowa nowoczesnych indywidualnych i biologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których budowa systemu kanalizacji nie ma ekonomicznego uzasadnienia,
 - rozbudowa oczyszczalni ścieków w Warlubiu,
 - budowa stacji uzdatniania wody w gminie Warlubie,
 - rozbudowa wodociągu gminnego,
 - modernizacja i docelowo likwidacja składowiska odpadów komunalnych w miejscowości Wielki Komórk w gminie Warlubie, zgodnie z Plan Gospodarki Odpadami Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
- w zakresie rozwoju infrastruktury sportowej:
 - budowa hali widowisko – sportowej w Warlubiu,
 - budowa krytej pływalni,
 - budowa wielofunkcyjnego boiska Orlik;
- w zakresie rozwoju infrastruktury społecznej:
 - stworzenie lokalnej strefy rozwoju gospodarczego gminy Warlubie;
- w zakresie rozwoju infrastruktury turystycznej:
 - budowa ścieżek rowerowych, urządzeń oraz obiektów turystyki i rekreacji.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, bezpośrednio dotyczące gminy Warlubie, są zawarte w takich dokumentach jak:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko – Pomorskiego;
- Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko – Pomorskiego;
- Program Ochrony Środowiska Województwa Kujawsko – Pomorskiego;
- Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko – Pomorskiego;
- Plan Gospodarki Odpadami Województwa Kujawsko – Pomorskiego;
- Strategia Rozwoju Powiatu Świeckiego;
- Krajowy Program Zwiększania Lesistości i Zadrzewień na lata 2001 – 2020.

Na terenie gminy Warlubie do zadań dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zaliczono:

- Zadania o znaczeniu krajowym:
 - budowa autostrady A-1 (obecnie oddany do użytku) – zadanie nr 7,
 - ochronę gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolne – zadanie nr 2,
 - przebudowa i modernizacja drogi krajowej nr 91 (stara droga nr 1) – zadanie nr 11,
 - modernizacja linii kolejowej nr 131 – zadania nr 19;
- Zadania o znaczeniu wojewódzkim:
 - ustanowienie i wdrożenie planów ochrony parków krajobrazowych: Doliny Dolnej Wisły, Wdeckiego i Tucholskiego – zadanie nr 44,
 - likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów oraz rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów – zadanie nr 50,
 - przebudowa dróg wojewódzkich 214 (zadanie nr 107), 238 (zadanie nr 108) i 391 (zadanie nr 125),
 - realizacja programu zwiększania lesistości i zadrzewień województwa kujawsko – pomorskiego – zadanie nr 40,

- opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody – zadanie nr 46,
- naprawa i odbudowa urządzeń przeciwpowodziowych w dolinie Wisły – zadanie nr 187,

Ponadto do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zaliczono:

- opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowę linii wysokiego napięcia 400 kV relacji Grudziądz – Warlubie – Nowe; inwestycja ta jest jednym z wniosków do opracowywanej nowej wersji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

8.1 Obszary obowiązkowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obszarem, dla którego zaistnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obecnie na terenie gminy Warlubie nie występują inne obszary obowiązkowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Trzeba jednak zaznaczyć, że pozostałymi obszarami w myśl przepisów odrębnych są:

- obszary uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej – zgodnie z przepisami Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych;
- tereny górnicze – zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Geologiczne i Górnicze;
- park kulturowy – zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- obszary rolne i leśne przeznaczone pod działalność inwestycyjną, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i gruntu leśnego na cele nieleśne – zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

8.2 Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W gminie Warlubie nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Uzależnione to jest od szczegółowego określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Propozycje scaleń i podziałów poprzez wyznaczenie granic działek odbywać się będzie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i odpowiednich decyzjach administracyjnych.

8.3 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W granicach gminy wyznaczono obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² poprzez możliwość lokalizacji tego typu obiektów w strefie rozwoju wielofunkcyjnego.

8.4 Obszary przestrzeni publicznej

Warto zadbać o stworzenie ciekawych przestrzeni publicznych, które sprawiłyby lepszy odbiór gminy przez mieszkańców, użytkowników, jak również mogłyby stanowić wizytówkę Warlubia. Przestrzenie te należy wyeksponować i sprawić by stały się miejscami o ciekawych walorach architektonicznych. Dotyczy to realizacji placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi oraz realizacji nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej.

Rozwój gospodarczy gminy Warlubie wymusza wyznaczenie nowych terenów rozwojowych, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, produkcyjnej, jak i mieszkaniowej. Obszary o szczególnym przeznaczeniu wymagają sporządzenia miejscowych planów, które umożliwią ich prawidłowe zagospodarowanie i funkcjonowanie oraz niezbędną ochronę środowiska.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Zakłada się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla:

- potencjalnych terenów rozwojowych, określonych na rysunku studium (obszar wielofunkcyjny);
- terenów zabudowy wsi wymagających przekształceń;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest ich sporządzenie, na podstawie przepisów odrębnych.

Plany realizowane będą sukcesywnie w miarę potrzeb i posiadanych przez gminę środków finansowych.

Od czasu uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie sporządzono już plany miejscowe dla części obszarów wymagających sporządzenia tych planów. Sporządzone plany nie obejmują często w całości postulowanego przez obecne studium obszaru. Należy zatem dążyć do objęcia planami pozostałych terenów określonych w zmianie Studium.

Rozwój gospodarczy gminy Warlubie wymusza wyznaczenie nowych terenów rozwojowych, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, produkcyjnej, jak i mieszkaniowej. Obszary o szczególnym przeznaczeniu wymagają również sporządzenia miejscowych planów, które umożliwią ich prawidłowe zagospodarowanie i funkcjonowanie oraz niezbędną ochronę środowiska.

Jednak w opracowywanych miejscowych planach miejscowych należy w miarę możliwości uwzględnić poniższe warunki:

- na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- dla terenu prawnie chronionego należy przestrzegać wszelkich zakazów i nakazów;
- nie wskazane jest wprowadzanie funkcji uciążliwych dla środowiska w bliskim sąsiedztwie terenów prawnie chronionych, w tym obszarów Natura 2000 - zakazuje się rozbudowy istniejących funkcji przemysłowych w sposób mogący zwiększyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w szczególności z ustawą o odpadach - należy dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców;
- emisja hałasu związana z obsługą komunikacyjną oraz funkcjonowaniem obiektów przemysłowych i usługowych, składów oraz górnictwa nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie - zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz

zastosowanie środków technicznych (ekrany akustyczne, stolarka okienna, odpowiednio dobrane materiały budowlane) zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, a w rejonie autostrady A1 zalecane jest lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej poza strefą oddziaływania hałasu;

- emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych pochodzących ze źródeł komunikacyjnych, grzewczych, produkcyjnych i usługowych nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem objętym daną funkcją;
- ścieki sanitarne i przemysłowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej; ścieki technologiczne nie odpowiadające warunkom wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych powinny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów - należy dążyć do zapewnienia właściwego sposobu oczyszczania wszelkich ścieków wprowadzanych do środowiska, a „dzikie” wyloty kanalizacji należy zlikwidować;
- dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej dla istniejącego zabudowania, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników, zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne przedsiębiorstwo specjalistyczne, a po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki zlikwidować – uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki ściekowej dla nowo wprowadzonego zainwestowania winno wyprzedzać lub powstawać równolegle z budową obiektów kubaturowych;
- wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia w stopniu zapewniającym zgodność z obowiązującymi przepisami;
- zaleca się racjonalną gospodarkę rolną (w tym stosowanie nawozów naturalnych i ich odpowiednie przechowywanie) oraz stosowanie zabiegów przeciwozyjnych;
- zalecane jest kompleksowe wdrożenie prac zmierzających do ograniczenia spływu powierzchniowego i zwiększenia infiltracji wód opadowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę (stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do budowy ciągów pieszo-jezdných, tras rowerowych itp.);
- należy zwiększyć retencję powierzchniową wód opadowych.
- na etapie projektowania i realizacji planowanej zabudowy zaleca się uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;

- wydobywanie kopaliny ze złoża winno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami nałożonymi w koncesji - dla terenów eksploatacji górniczej konieczne jest przeprowadzenie rekultywacji terenu w kierunku określonym na podstawie analizy uwarunkowań lokalnych;
- zaleca się zachowanie istniejących powiązań ekologicznych poprzez ograniczenie terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej na nowych terenach inwestycyjnych i utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- realizacja i funkcjonowanie planowanych funkcji nie może skutkować negatywnym oddziaływaniem na obszary Natura 2000;
- przy wdrażaniu ustaleń studium należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

- ochrona gleb najwyższej jakości przed przeznaczeniem nierolniczym oraz degradacją wskutek niewłaściwej kultury rolnej;
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed erozją;
- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych;
- wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najniższej przydatności, ze względu na bonitację lub szczegółowe warunki położenia (wielkość, kształt, itp.) oraz ich przeznaczanie pod zalesienie lub innego rodzaju użytkowanie nierolnicze;
- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji;
- przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego;
- poprawa jakości życia ludności rolniczej oraz warunków funkcjonowania gospodarstw, poprzez: przeciwdziałanie bezrobociu i wspieranie restrukturyzacji rynku pracy w celu przechodzenia do działalności pozarolniczych, poprawę jakości wykształcenia, rozwój przedsiębiorczości na obszarach wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem przetwórstwa lokalnych produktów rolnych, poprawę wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, wsparcie dla modernizacji budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, wprowadzanie do gospodarstw technologii proekologicznych, wspieranie działań producentów rolnych.

W stosunku do obszarów leśnych ustala się następujące kierunki i zasady:

- zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa;
- zachowanie i wzbogacanie funkcji lasów, zwłaszcza funkcji ekologicznych;
- poprawa stanu sanitarnego lasów;
- zapobieganie degradacji i zanieczyszczania lasów;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z organizacją zrębów i nasadzeń.

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

Na terenie gminy Warlubie rzeka Mątawa stanowi źródło zagrożenia powodziowego o zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% - tzw. woda stuletnia.

Ponadto sieć hydrograficzna składa się głównie z niewielkich cieków i rowów oraz kilku jezior. Występują znaczne powierzchnie terenów podmokłych, które sprzyjają powstawaniu lokalnych, sezonowych podtopień. Ich występowanie zależy głównie od okresowych zjawisk meteorologicznych.

Zgodnie z Katalogiem Osuwisk Województwa Kujawsko – Pomorskiego, opracowanym przez Instytut Geologii w Warszawie, na tereny gminy Warlubie nie zarejestrowano procesów osuwiskowych, jednak stwierdzono tendencje do powstawania tego typu zjawisk z uwagi na silne zagrożenie potencjalną erozją.

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

Obecnie na terenie gminy Warlubie nie występują udokumentowane złoża kopalin, co za tym idzie nie ma ustanowionych terenów górniczych i filarów ochronnych. W przypadku stwierdzenia złóż kopalin, przystępuje się do opracowania projektu zagospodarowania złoża. Następnie wydana zostaje decyzja koncesyjna na eksploatację kopalin. Filary ochronne wyznacza się w przypadku wystąpienia na terenach górniczych obiektów budowlanych, dróg, elementów linii elektroenergetycznych (np. słupy elektroenergetyczne) i wyznacza stosownie do przepisów odrębnych. Zadaniem filara jest zabezpieczenie tychże elementów przed negatywnym skutkiem eksploatacji górniczej. W projektach zagospodarowania złoża w odniesieniu do filarów ochronnych określa się m.in. takie elementy jak:

- zachowanie bezpieczeństwa powszechnego;
- wymogi dotyczące ochrony środowiska;
- ochrona złoża i obiektów budowlanych przed zagrożeniem wodnym, pożarami i wybuchami.

13.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)

Na terenie gminy Warlubie nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego proponuje się w celu określenia granic i zasad zagospodarowania. Sporządzenie miejscowego planu dla miejsca pamięci narodowej nie jest obowiązkowe z mocy przepisów odrębnych, jednakże przemawiają za tym okoliczności uzasadniające upamiętnienie postaci i wydarzenia historyczne.

14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Charakterystyka przestrzeni zabudowanej upoważnia do stwierdzenia, że krajobraz terenów zurbanizowanych jest w znacznej mierze zdegradowany. Wobec oczekiwań poprawy warunków życia mieszkańców gminy, przekształceń wymaga znaczna ilość obiektów i założeń przestrzennych. Podstawowym zadaniem jest sanacja techniczna obiektów istniejących, głównie mieszkalnych. Wraz z poprawą warunków techniczno – użytkowych winna następować poprawa warunków estetycznych przez powrót do tradycyjnej zabudowy wiejskiej. Należy unikać wprowadzania nowych form zabudowy wielorodzinnej jako obcej dla obszarów wiejskich lub dopuszcza się adaptację istniejących obiektów. Obszary zwartej zabudowy wiejskiej wymagają przekształceń i rehabilitacji. Zamiast poszukiwań nowych terenów osiedleńczych należy wykorzystać istniejące przestrzenie niezabudowane, co pozwoli na prawidłową kontynuację i zachowanie historycznych układów przestrzennych wsi.

15.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy znajdują się tereny linii kolejowej relacji Tczew - Bydgoszcz - Chorzów będące terenami zamkniętymi ustalone Decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dziennik Urzędowy Ministerstwa Transportu i Gospodarki Wodnej nr 7 z 2000 r., poz.49).

Utrzymuje się w/w szlak kolejowy jako tereny zamknięte.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem problemowym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie gminy Warlubie, w ramach terenów objętych zmianą studium, nie przewiduje się wskazania dodatkowych obszarów problemowych, których nie omówiono we wcześniejszych rozdziałach.

17. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ STUDYUM

Pierwsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie przyjęło uchwałą Nr XIV/105/04 Rady Gminy Warlubie z dnia 10 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Warlubie”.

W ciągu ostatnich kilku lat sytuacja gospodarcza i społeczna gminy Warlubie bardzo się zmieniła. Konsekwencją tych zmiany była uchwała Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uznano, że dokument wymaga dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów prawa, w tym przede wszystkim nawiązania formą i treścią do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a także wyznaczenia nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przedmiotem studium jest właściwe usytuowanie przyszłych funkcji ze względu na wzajemne ich relacje oraz możliwości stwarzane przez otoczenie fizjograficzne. Studium jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej gminy. Pełni funkcję koordynacyjną w planowaniu rozwoju gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planach inwestycyjnych i innych opracowaniach specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Nadrzędną rolą studium jest kreowanie właściwej polityki w zakresie realizacji zadań publicznych. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, które do roku 2015 będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać

z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Na podstawie szczegółowej analiza uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów.

Zdecydowana większość obszaru gminy posiada leśny i rolniczy sposób użytkowania gruntów. Z tego względu obszar gminy podzielono na dwie strefy funkcjonalne: strefę wielofunkcyjną i strefę rolno-leśno-osadniczą. W wyniku analizy uwarunkowań, w strefach polityki przestrzennej wyodrębniono następujące obszary funkcjonalne:

- obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- obszary zabudowy rekreacyjnej;
- obszar rozwoju wielofunkcyjnego;
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- obszary lasów;
- obszary lasów chronionych;
- obszary wskazane do dolesień;
- wody powierzchniowe;
- obszary rolnicze.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Warlubie wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

17.1 SPIS TABEL

Tabela 1 Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków	33
--	----