

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Rojewie
z dnia



Gmina Rojewo

Studium

**uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego**

Część II

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Z E S P Ó Ł P R O J E K T O W Y

Generalny projektant

mgr inż. Wiera Kulczyńska
Członek Północnej Okręgowej
Izby Urbanistów Nr G-203/2006

Projektant prowadzący

mgr Adam Stańczyk

Projektanci

mgr Szymon Piotr Bryzgalski
mgr Tomasz Grzechowiak
mgr Mariusz Leszczyński

Spis treści

Synteza stanu rozwoju gminy	5
Cele i priorytety rozwoju gminy.....	8
Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	9
Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	14
Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	25
Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	28
Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	30
Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	38
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	40
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 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.....	41
Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	45
Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	46
Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	47
Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	48
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).....	49
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	49

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	50
Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	50

1

Synteza stanu rozwoju gminy

Gmina Rojewo położona jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie inowrocławskim.

Należy do kategorii przeciętnych pod względem wielkości i małych pod względem liczby ludności gmin wiejskich – zajmuje powierzchnię 120 km² i liczy 4,7 tys. mieszkańców (jest to wartość obiektywnie niewielka, ale duża liczba (ok. 25) gmin wiejskich zalicza się do tej kategorii wielkościowej).

Gmina prezentuje bardzo czytelną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, będącą pochodną podziału fizyczno-geograficznego gminy na obszar leżący na wysoczyźnie oraz obszar leżący w pradolinie. Granica obydwu jednostek jest łatwo dostrzegalna w przestrzeni – jest to strefa zbocza wysoczyzny. Rozciąga się na północ od miejscowości Budziaki, Żelechlin, Rojewo, Płonkówko, Dąbie. W strefie południowej leży większość dużych i średnich miejscowości – siedziba gminy oraz Ściborze, Liszkowo, Wybranowo, Topola, Płonkovo, Płonkówko. W części północnej – Jezuicka Struga oraz Liszkowice, Osiek Wielki i Rojewice.

Powyższy podział determinował rozwój gminy dotąd i jest podstawą do formułowania struktury i kierunków rozwoju gminy także w obecnym Studium.

Część południowa leży w obrębie wysoczyzny morenowej, cechuje się mało zróżnicowaną rzeźbą, a konsekwencją genezy rzeźby są wysokiej klasy gleby (typowe dla całych Kujaw), które w przeszłości skutkowały niemal kompletnym wylesieniem tego terenu; część północna leży w strefie rozległej pradoliny, co skutkuje przede wszystkim całkowicie odmiennym krajobrazem – z bardzo dużą ilością zadrzewień i zakrzewień, wysokim wskaźnikiem lesistości, bardzo liczne są tu cieki i kanały. W tej części gminy występują – niezbyt liczne i niezbyt wysokiej wartości - obszary objęte ochroną.

Sieć osadnicza jest dość rozdrobniona. Największa z miejscowości – Rojewo, koncentruje zaledwie niespełna 13% mieszkańców, a 3 największe (Rojewo, Ściborze, Liszkowo) – 1/3 ogółu ludności zamieszkałej w gminie. Tak duże rozproszenie sieci osadniczej utrudnia wyposażenie w infrastrukturę techniczną i powoduje mniejszą dostępność obiektów infrastruktury społecznej. Można zatem stwierdzić, że powyższy stan wpływa bezpośrednio na obniżenie jakości życia mieszkańców.

Pod względem pełnionych funkcji, gmina jest obszarem o dominacji działalności rolniczych, stanowiących podstawowe źródło utrzymania znacznej części mieszkańców. Wskaźniki przydatności rolniczej przestrzeni oraz wskaźniki stanu rozwoju rolnictwa określają gminę jako obszar o dobrych warunkach i wysokiej kulturze rolnej. Pomimo małej powierzchni, gmina zaznacza się wśród producentów żywności na terenie województwa.

Przedsiębiorczość pozarolnicza jest przeciętnie rozwinięta (wskaźnik odniesiony do liczby mieszkańców jest nieco niższy od średniej). Gmina nie wykazuje szczególnie korzystnych predyspozycji dla rozwoju turystyki, nie jest obszarem postrzeganym jako atrakcyjny i nie wykazuje rozwoju bazy ogólnodostępnej.

Miejscowość gminna należy do ośrodków niezbyt dużych, ale jest prawidłowo rozwinięta w zakresie usług o charakterze gminnym. Jest położona centralnie, na skrzyżowaniu dwóch głównych ciągów komunikacyjnych gminy (w relacjach wschód – zachód i północ-południe). Jest dobrze dostępna z

terenu całej gminy. Gmina cechuje się bardzo nietypowym, w skali województwa, położeniem na tle sieci miast. Leży w centralnej części trójkąta wyznaczonego przez dwa największe i piąte co do wielkości miasto regionu – Bydgoszcz, Toruń i Inowrocław. Pomimo, że odległości pomiędzy tymi miastami są niewielkie i wynoszą zaledwie ok. 40-50 km, gmina wykazuje peryferyjne położenie względem tych miast, leży poza głównymi ciągami komunikacyjnymi i nie czerpie korzyści z tak bliskiego położenia wobec tych regionalnych i krajowych biegunów wzrostu.

Obszary wiejskie powiatu inowrocławskiego cechują się stagnacją liczby ludności. Wynika z tego, że mieszkańcy analizowanego obszaru są stosunkowo „odporni” na odpływ migracyjny oraz malejący przyrost naturalny.

Udziały poszczególnych grup wiekowych, należą do typowych, i choć sytuacja na terenie powiatu cechuje się pewną zmiennością, to sytuację gminy można uznać za neutralną. Najważniejszym problemem demograficznym gminy jest, podobnie jak w innych gminach, postępujące starzenie, polegające na malejącej liczbie grupy przedprodukcyjnej i rosnącej liczbie grupy produkcyjnej.

Oceniając pozycję i rolę gminy w systemie społeczno-gospodarczym województwa, oprócz zaznaczającej się roli rolnictwa, dostrzec należy także funkcjonowanie wyspecjalizowanego podmiotu utylizacji martwych zwierząt i szczątków zwierzęcych, tranzyt przez teren gminy energetycznej infrastruktury przesyłowej (produkty naftowe oraz gaz) oraz funkcjonowanie dużej biogazowni.

Gmina Rojewo charakteryzuje się przeciętnie rozwiniętą przedsiębiorczością, mierzoną liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1000 mk. W roku 2008 na terenie gminy zarejestrowanych było 261 podmiotów gospodarczych, co daje wskaźnik 55,5/1000. Jest to wskaźnik gorszy o blisko 24 od przeciętnej, która dla całego powiatu Inowrocławskiego wynosi (79,4/1000). Trzeba jednak podkreślić, że na wskaźnik powiatowy składają się także podmioty zarejestrowane w miastach, w tym w Inowrocławiu, co zawiąza w znacznym stopniu średnią.

Struktura zarejestrowanych podmiotów jest typowa. Dominują działalności handlowo-usługowe (ponad 30% firm) a następnie: budownictwo, działalność usługowa, transport oraz przetwórstwo przemysłowe. Gmina leży w powiecie cechującym się bardzo wysokimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych pochodzenia przemysłowego oraz bardzo dużym poborem wody na cele przemysłu. Także wielkość wytwarzanych i składowanych odpadów stałych jest bardzo duża. Dowodem na wysoką skalę i złożoność przekształceń środowiska jest fakt, że rejon Inowrocławia zaliczany był do obszarów ekologicznego zagrożenia, w ostatniej klasyfikacji przeprowadzonej w latach 80-tych. Wspomniane parametry charakteryzują jednak cały powiat, postrzegany jako całość, cechujący się bardzo dużym zróżnicowaniem charakteru, funkcji i stanu środowiska. Gminę Rojewo można zaliczyć do obszarów o stosunkowo czystym środowisku, pozbawionym istotnych emitorów, którzy mieliby duży udział w wartościach ogólnopowiatowych.

Tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody w gminie Rojewo zajmują blisko 390 ha, co stanowi 3,26 % jej powierzchni. Na terenie gminy występują trzy formy ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne i pomniki przyrody.

W bliskim istotnym sąsiedztwie gminy nie występują inne powierzchniowe formy prawnej ochrony przyrody, takie jak parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты, ani też obszary sieci Natura 2000.

Gmina Rojewo cechuje się dość typowymi dla obszarów wiejskich warunkami obsługi ludności, która niewątpliwie związana jest rozdrobnionym charakterem sieci osadniczej. Specyfika badanej jednostki osadniczej wynika przede wszystkim z charakteru samej gminy. Rojewo w przestrzeni zlokalizowane jest w bardzo bliskim sąsiedztwie Inowrocławia umiejscowionego w hierarchii sieci osadniczej jako ośrodek powiatowy, który jednak prezentuje potencjał społeczno-gospodarczy znacznie wykraczający poza poziom typowy dla miast powiatowych.

Pomimo braku linii kolejowych na terenie gminy, znaczna część mieszkańców (ponad połowa ludności gminy) leży w strefie do 10 km od najbliższych stacji (leżących w sąsiednich gminach) zapewniających dostępność dużych miast i stosunkowo dużą liczbę połączeń.

Sieć dróg wojewódzkich i powiatowych uzupełniają drogi gminne. Są to w większości drogi o nawierzchni gruntowej i złym stanie technicznym. Ze względu na dobrze rozwiniętą sieć dróg klas wyższych w południowej części gminy, nie ogrywają tam większej roli w codziennej obsłudze ludności (mają natomiast duże znaczenie dla rolnictwa), natomiast w części północnej, gdzie sieć dróg powiatowych jest znacznie gorzej rozwinięta, drogi gminne powinny być traktowane priorytetowo ze względu na fakt, że całkowicie odpowiadają za dostępność około 10 wsi i przysiółków zamieszkiwanych łącznie przez kilkuset mieszkańców.

Gmina jest obecnie jedną z niewielu gmin, w której zagadnienia odprowadzania i oczyszczania ścieków są w tak dużym stopniu nieuregulowane. Na terenie gminy dopiero od niedawna realizuje się zbiorczą sieć kanalizacyjną na bazie porozumienia z gminą Gniewkowo (odprowadzanie ścieków do oczyszczalni w Gniewkowie). Kilka procent mieszkańców nie ma dostępu do sieci wodociągowej – jest to wynikiem znacznego rozdrobnienia osadnictwa.

Gmina obsługiwana jest przez około 90 stacji transformatorowych, które posiadają duże rezerwy gabarytów pozwalające na znaczne zwiększenie mocy przy istniejącej liczbie stacji. Moc stacji zaspokaja istniejące i dające się przewidzieć realne zapotrzebowanie gminy na energię.

Gmina w kolejnych latach pozostanie obszarem o typowo wiejskim charakterze, z dominującą rolą rolnictwa jako funkcji społeczno-gospodarczej, stąd warunki prowadzenia gospodarki rolnej są istotną determinantą rozwoju. Jest to jednak uwarunkowanie o charakterze typowo zewnętrznym – bez możliwości stymulacji z poziomu polityki gminnej.

Na terenie gminy Rojewo nastąpiły w ostatnich latach niekorzystne zmiany w strukturze obszarowej gospodarstw rolnych związane przypuszczalnie z rozwojem budownictwa mieszkaniowego (tworzenie tzw. siedlisk). Niemal pięciokrotnie wzrosła ilość małych gospodarstw rolnych (do 2 ha powierzchni). Jest to tendencja widoczna na obszarze niemal całego województwa, przede wszystkim w sąsiedztwie największych miast. W konsekwencji następuje niekontrolowany rozwój stref podmiejskich (tzw. suburbanizacja) oraz „rozlewanie” się mniejszych miejscowości. Tak duża ilość bardzo małych (często do 1 ha) gospodarstw powstająca w celu ominięcia rygorystycznych przepisów urbanistycznych i budowlanych w perspektywie wieloletniej grozi znacznym rozproszeniem osadnictwa. Część z nowo tworzonych gospodarstw może teoretycznie specjalizować się w produkcji ogrodniczej, jednak brak większych zmian w powierzchni zajmowanej przez sady pozwala przypuszczać, że nie jest to główny czynnik powodujący tak gwałtowny wzrost ogólnej ilości gospodarstw rolnych.

Spośród obecnie eksponowanych priorytetów rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego, należy zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- przeciwdziałanie skutkom deficytu wody dla rolnictwa na Kujawach,
- rozwój innowacyjności,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrona środowiska przyrodniczego (w tym krajobrazu) oraz kulturowego przed nadmierną ekspansją energetyki wiatrowej (rozwój energetyki wiatrowej pod warunkiem respektowania wyznaczonych stref ograniczeń), jednocześnie preferowanie innych rodzajów energetyki odnawialnej.

2

Cele i priorytety rozwoju gminy

Celem nadrzędnym rozwoju gminy jest osiągnięcie wysokiej jakości życia mieszkańców. Zagadnienie to należy rozumieć dwuaspektowo:

- a) wysoka jakość mierzona obiektywnymi wskaźnikami rozwoju społeczno-gospodarczego, których wartości powinny lokować się na poziomie wyższym od średnich i od wartości obiektywnie uważanych za korzystne,
- b) wysoka jakość postrzegana subiektywnie – to znaczy realizująca aspiracje mieszkańców gminy.

Wysoką jakość życia mieszkańców zamierza się osiągnąć poprzez działania w następujących sferach:

- a) prawidłowe funkcjonowanie sfery usług publicznych – zapewniające łatwy dostęp do usług oraz wysoką jakość ich funkcjonowania (w dłuższej perspektywie niezbędne będą działania zmierzające do dostosowanie oferty usług publicznych do postępującego starzenia ludności – zagadnienie to wykracza jednak prawdopodobnie poza horyzont czasowy obowiązywania niniejszego Studium),
- b) maksymalny możliwy rozwój infrastruktury technicznej – zapewniający możliwe powszechną obsługę, wysokie standardy i pewność działania; wśród zagadnień infrastruktury technicznej za dobra dostępne powszechnie, to znaczy w każdym gospodarstwie domowym, uznaje się wodę z wodociągu gminnego oraz szerokopasmowy internet (bez względu na sposób techniczny realizacji tej usługi),
- c) rozwój sieci dróg na terenie gminy, zarówno fizyczne zagęszczanie sieci, poprzez budowę nowych dróg, jak też sukcesywne podnoszenie ich standardu technicznego – celem jest zapewnienie dobrej dostępności do każdej z miejscowości oraz ułatwienie przemieszczania się pomiędzy miejscowościami, jak też zapewnienie dobrego dostępu do dróg wyższej rangi (wojewódzkich i powiatowych),
- d) działania na rzecz rozwoju gospodarczego, w tym wyznaczenie terenów pod rozwój inwestycji gospodarczych,
- e) działania w sferze środowiska – polegające na ochronie najcenniejszych walorów, sanacji obszarów przekształconych i zdegradowanych, wykorzystaniu gospodarczym środowiska (rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna) przy uwzględnieniu równowagi pomiędzy potencjałem przyrodniczym, odpornością na antropopresję, a możliwością gospodarczej eksploatacji.

Ogół powyższych zagadnień będzie kształtował warunki społeczno-ekonomiczne funkcjonowania rolnictwa, które jest podstawową funkcją gospodarczą gminy. Każdy z powyższych aspektów wpływa pozytywnie na warunki ekonomiczne prowadzenia gospodarki rolnej, na możliwość restrukturyzacji rynku pracy w rolnictwie oraz na jakość życia ludności rolniczej.

Priorytetami w kształtowaniu rozwoju i zagospodarowania gminy, są:

1. Rozwój kanalizacji - co najmniej do poziomu określonego w aglomeracji kanalizacyjnej.

2. Rozwój sieci dróg.
3. Dalszy rozwój sieci wodociągowej dla zwiększenia udziału ludności obsługiwanej przez wodociąg komunalny.
4. Osiągnięcie ładu przestrzennego w obiektach i obszarach po zaprzestaniu działalności gospodarczych – na terenie całej gminy dotyczy do obiektów pochodowlanych, przemysłowych, po bazach technicznych i maszynowych rolnictwa, itp. Obiekty i obszary o takim charakterze powinny zostać zrewitalizowane (poprzez wprowadzenie nowych funkcji gospodarczych) lub fizycznie zlikwidowane, a przestrzeń zrekultywowana.
5. Tworzenie warunków dla rozwoju działalności pozarolniczych, ale ściśle związanych z obsługą i przetwórstwem płodów lokalnego rolnictwa, przy odrzucaniu przedsięwzięć nadmiernie oddziałujących na lokalne środowisko przyrodnicze (szczególnie newralgiczne zagadnienie wodochłonności).

3

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Ustala się następującą strukturę przestrzenną gminy:

1. Ze względu na predyspozycje przyrodnicze, na terenie gminy wyznacza się dwie podstawowe **strefy planistyczne**:
 - A** – strefę południową – obejmującą tereny położone na wysoczyźnie, dla której przewiduje się kontynuację działalności rolniczych, funkcji mieszkaniowo-usługowych i funkcji gospodarczych, a także wyznacza się tereny pod rozwój osadnictwa, funkcji gospodarczych (produkcyjno-usługowych) oraz energetyki wiatrowej,
 - B** – strefę północną – obejmującą tereny leżące w pradolinie, dla której przewiduje się utrzymanie obecnego zagospodarowania o funkcjach osadniczych, rolniczych i gospodarczych oraz zachowanie obecnego charakteru ekologicznego (położenie w systemie obszarów chronionych, funkcje środowiskowe związane z dużymi powierzchniami lasów i łąk), a także dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjno-wypoczynkowej, produkcyjno-usługowej oraz energetyki wiatrowej. W jednostce tej wskazuje się tereny do zalesień.
2. W stosunku do obecnej struktury przestrzennej gminy, Studium porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną, **poprzez wydzielenie w ramach stref A i B, następujących jednostek planistycznych**:
 - A1** – jednostka o charakterze wielofunkcyjnym (rolniczo-osadniczo-produkcyjno-usługowa, z dopuszczeniem rozwoju energetyki wiatrowej), w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, zabudowę zagrodową, zagospodarowanie o funkcjach produkcyjnych i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości,
- obszary do rozwoju działalności produkcyjno-usługowych,
- obszary możliwej realizacji zabudowy zagrodowej,
- obszary dopuszczanego rozwoju energetyki wiatrowej.

Jest to jednostka wskazywana do koncentracji usług publicznych w siedzibie gminy (zadań własnych gminy w zakresie obsługi ludności)

A2 – jednostka o charakterze rolniczo-osadniczym, w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości.

B1 – jednostka o charakterze wielofunkcyjnym (osadniczo-produkcyjno-usługowa), w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, zabudowę o funkcjach hodowlanych, produkcyjnych i infrastruktury technicznej (utyliczacja odpadów, oczyszczalnia ścieków), a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości,
- obszary do rozwoju działalności produkcyjno-usługowych.

B2 – jednostka o charakterze ekologiczno-osadniczym, w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, zabudowę o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się:

- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości oraz poprzez kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości,
- obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenach dotychczas niezagospodarowanych (obszar rozwojowy miejscowości Rojewice),
- tereny zalesień,
- na terenie całej jednostki dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności oraz zabudowy o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych, zabudowa letniskowa i zabudowa zagrodowa.

Jest to jednostka wskazywana do koncentracji usług publicznych w Rojewicach (zadań własnych gminy w zakresie obsługi ludności)

B3 – jednostka o charakterze ekologiczno-rolniczym, w której adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się tereny zalesień i dopuszcza się realizację nowej zabudowy związanej z realizacją funkcji rolniczej,

B4 – jednostka o charakterze rolniczo-osadniczym, w której adaptuje się istniejące zagospodarowanie o funkcjach mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z produkcją rolną i hodowlą, a także wyznacza się tereny zalesień i dopuszcza się realizację nowej zabudowy związanej z realizacją funkcji rolniczej oraz agroturystyki. Dopuszcza się rozwój energetyki wiatrowej w granicach wyznaczonego terenu,

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

W zakresie przeznaczenia terenów, w Studium wskazuje się:

a) tereny dla których przewiduje się zmiany charakteru zagospodarowania i pełnionych funkcji:

a1) obszary możliwych zmian funkcji, struktury, intensywności zagospodarowania:

- obszary istniejącej zabudowy miejscowości oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa (kontynuacja istniejącej zabudowy miejscowości) - z dopuszczeniem uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji – funkcja mieszkaniowa z towarzyszącymi usługami, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, zabudowa zagrodowa i związana z prowadzeniem działalności rolniczej. Na rysunku Studium wskazane jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oraz kontynuacja istniejącej zabudowy miejscowości)”

Powyższe dotyczy największych miejscowości, w których dalszy rozwój zabudowy będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania oraz koncentracji ludności. Obecnie są to obszary zarówno zabudowy zwartej, jak i rozproszonej - ale rozmieszczonej wzdłuż głównych dróg, co stwarza znaczne rezerwy dla dalszego rozwoju zabudowy przy nie poszerzaniu granic istniejącej zabudowy lub ich nieznacznemu poszerzaniu poprzez kontynuację zabudowy zwartej. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

- obszary istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, hodowlanej oraz zakładu utylizacji odpadów (w Jeziuckiej Strudze) - z dopuszczeniem uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji, z wyjątkiem poszerzania zakresu gospodarki hodowlanej - zakaz realizacji nowej zabudowy służącej celom chowu lub hodowli zwierząt. Konieczność uwzględnienia zabezpieczeń przed oddziaływaniem na środowisko oraz tereny mieszkaniowe. Na rysunku Studium wskazane jako „tereny zabudowy funkcji gospodarczych i hodowli”.
- obszary wskazywane do realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami (realizacja zabudowy w obszarach dotąd niezagospodarowanych). Na rysunku Studium wskazane jako „tereny realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Rojewice”.

Powyższe dotyczy terenów rozwojowych miejscowości Rojewice, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Rojewice. Zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami oraz rozwój usług publicznych, z możliwością lokowania zabudowy zagrodowej i służącej produkcji rolniczej. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych).

- obszary możliwej realizacji zabudowy zagrodowej. Na rysunku Studium wskazane jako „tereny realizacji zabudowy zagrodowej”.

Powyższe dotyczy terenów, w których ze względu na możliwość występowania uciążliwości akustycznej związanej z realizacją elektrowni wiatrowych, jedynym dopuszczalnym rodzajem zagospodarowania jest realizacja zabudowy zagrodowej. Tereny tego typu wyznaczono wyłącznie w granicach obszarów, w których dopuszcza się rozwój energetyki wiatrowej w jednostce A1.

- obszary wskazywane do rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych

Dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że uciążliwość inwestycji zamknie się w granicach własności inwestora (nie dotyczy urządzeń infrastruktury łączności), przy uwzględnieniu zabezpieczeń przed oddziaływaniem na sąsiednie tereny o funkcjach mieszkaniowych. Zakaz realizacji nowej zabudowy służącej celom chowu lub hodowli zwierząt. Na rysunku Studium wskazane jako „tereny realizacji zabudowy funkcji gospodarczych”

- obszary wskazywane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Dotyczy terenów wyznaczonych w jednostce B2. Na rysunku Studium wskazane jako „tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej”.

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć z zakresu przemysłowego chowu zwierząt, a także rozbudowy gospodarstw hodowlanych i innych do wielkości pozwalającej uznać je za realizujące chów przemysłowy

- obszary, w których dopuszcza się rozwój energetyki wiatrowej

Powyższe dotyczy terenów wyznaczonych na rysunku Studium w jednostkach A1 i B4. Rozwój zagospodarowania terenów na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się kontynuację funkcji rolniczej i utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania. Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na warunkach określonych w rozdziale pt. „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Na rysunku Studium wskazane jako „granica dopuszczanej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz maksymalny zasięg ich oddziaływania akustycznego”. Ewentualna realizacja elektrowni wiatrowych wymaga takiej ich lokalizacji, by strefa akustycznego oddziaływania elektrowni wiatrowych nie wykraczała poza granice powyższych obszarów. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić dla strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych ustalenia ograniczające zwiększanie atrakcyjności terenu dla bytowania ptaków i nietoperzy - wskazane w rozdziale „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną”

W przypadku rezygnacji z realizacji elektrowni wiatrowych:

- dla terenu leżącego w jednostce B4 dopuszcza się realizację zabudowy służącej celom melioracji i ogólnodostępnego zagospodarowania turystycznego; dopuszcza się użytkowanie rolnicze lub zalesienie części lub całości obszaru, dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami,
- dla terenu leżącego w jednostce A1 na północ od Płonkówka dopuszcza się kontynuację funkcji rolniczej lub funkcji produkcyjno-usługowych w granicach terenu określonego na rysunku Studium; dopuszcza się zalesienie terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych poza

terenami wskazanymi do zalesień na rysunku Studium. Dopuszcza się także realizację zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.

Ponadto na terenie jednostki B2 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej (realizowanej w formie rodzinnych ogrodów działkowych, zabudowy mieszkaniowej) i agroturystyki wraz z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Warunkami realizacji zabudowy jest zapewnienie możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i dostępności drogowej. Dopuszcza się:

- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (o małej intensywności i braku uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych),
- realizację zabudowy usługowej, zwłaszcza służącej realizacji potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- realizację zabudowy zagrodowej oraz prowadzenie działalności rolniczych nie oddziałujących negatywnie na funkcje podstawowe,
- zalesianie terenów niskich klas bonitacyjnych położonych poza obszarami wskazanymi do zalesień na rysunku Studium.

Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mogą być realizowane jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania (powyższe ograniczenia nie dotyczą realizacji infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych), przy czym wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć związanych z hodowlą.

a2) obszary, w których zmiany nie będą miały charakteru inwestycyjnego

- obszary wskazywane do zalesień

Dotyczy terenów wskazanych do zalesień określonych na rysunku Studium. Ponadto dopuszcza się zalesienia terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych. Ponadto dopuszcza się zalesianie wyrobisk poeksploatacyjnych oraz terenu po składowisku odpadów komunalnych – jako formę ich rekultywacji.

b) obszary dla których nie przewiduje się zmiany charakteru zagospodarowania i pełnionych funkcji

- pozostałe tereny rolne - przewidywane do zachowania obecnych funkcji i charakteru.

4

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Zasady zagospodarowania obowiązujące do obszaru całej gminy

Ustala się następujące zasady ogólne rozwoju przestrzennego gminy, obowiązujące dla obszaru całej gminy:

- obszary istniejącej zabudowy miejscowości adaptuje się z możliwością dokonywania uzupełnień, przekształceń i rehabilitacji, przyjmując jako nadrzędną zasadę dążenie do koncentracji osadnictwa w największych miejscowościach i przeciwdziałanie rozpraszania zainwestowania - dla obszaru całej gminy ustala się koncentrację mieszkalnictwa, usług i wytwórczości w granicach zabudowy wsi i przeciwdziałanie nadmiernemu rozpraszaniu nowotworzonej zabudowy zagrodowej; w jednostce B2 dopuszcza się realizację zabudowy rozproszonej (tzn. oddalonej od istniejących skupisk zabudowy), ale preferować należy lokalizacje w pobliżu istniejących skupisk zabudowy, w rejonach łatwej obsługi w zakresie infrastruktury i komunikacji;
- na terenie gminy wskazuje się obszary, które będą podlegać przekształceniom funkcji, a co za tym idzie - stanu zagospodarowania przestrzennego. W obszarach wskazywanych do rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz funkcji gospodarczych (usługowych i produkcyjnych) rozwój zagospodarowania powinien być prowadzony w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korekty granic w/w obszarów - korekty mogą mieć jednak charakter wyłącznie techniczny, to znaczy polegać na dostosowaniu granicy mpzp do granic własności, podziałów geodezyjnych, ewidentnych granic przyrodniczych, nie mogą jednak zasadniczo rozszerzać granic terenów objętych mpzp poza obszary wskazane ~~na Załączniku nr 4~~ **na Załączniku nr 6**;
- lokalizacja wszelkiego zainwestowania powinna uwzględniać uwarunkowania fizjograficzne, przyrodnicze i kulturowe poszczególnych terenów;
- zakłada się dalszy rozwój działalności rolniczych dostosowanych do lokalnych uwarunkowań jako podstawowej funkcji gminy; jednocześnie przyjmuje się założenie promowania wielofunkcyjności, czyli wprowadzaniu pozarolniczych źródeł utrzymania;
- w północnej części gminy (strefa B) dopuszcza się lokalizowanie w obszarach wykorzystywanych rolniczo działalności turystyczno-wypoczynkowych i agroturystyki, związanych z wypoczynkiem pobytowym oraz rekreacją; na potrzeby agroturystyki możliwe wykorzystanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- zakłada się koncentrację inwestycji z zakresu działalności usługowych i wytwórczych w największych miejscowościach – wskazuje się następującą hierarchię sieci osadniczej na terenie gminy: Rojewo – ośrodek usługowy o znaczeniu gminnym; Jezuicka Struga, Liskowo, Rojewice, Ściborze, Zawiszyn – ośrodki uzupełniające, wyposażone w usługi sektora publicznego – do utrzymania istniejących instytucji obsługi ludności i wzmocnienia ich potencjału;
- należy utrzymać istniejącą sieć usług publicznych (prowadzonych przez Gminę) i dążyć do jej wzbogacania poprzez poszerzanie zakresu prowadzonych instytucji;
- nie wskazuje się potrzeby lokowania infrastruktury społecznej prowadzonej przez Gminę w innych miejscowościach, natomiast wspierać należy wszelkie inicjatywy na rzecz tworzenia placówek podmiotów niepublicznych i przedsięwzięć komercyjnych na terenie całej gminy;
- zakłada się wzmocnianie funkcji ekologicznych poprzez ograniczanie gospodarki rolnej na terenach nieprzydatnych oraz stopniowe ich zalesianie - dla obszaru całej gminy ustala się

zalesianie gruntów o małej przydatności dla rolnictwa zgodnie z ustaleniami opracowania „granica polno-leśna”;

- dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych. Ponadto dopuszcza się zalesianie wyrobisk poeksploatacyjnych oraz terenu po składowisku odpadów komunalnych – jako formę ich rekultywacji;
- w stosunku do lasów na terenie całej gminy ustala się zachowanie i odtwarzanie walorów lasu poprzez prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- w stosunku do lasów na terenie całej gminy ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną oraz ogólnodostępnym zagospodarowaniem turystycznym;
- dla obszaru całej gminy ustala się ochronę przed zalesieniami śródleśnych łąk, bagien i nieużytków;
- podjęcie eksploatacji surowców możliwe jest wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizację elektrowni wiatrowych zawodowych dopuszcza się wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wyłącznie w granicach terenów określonych na rysunku Studium z uwzględnieniem warunków określonych w rozdziale pt. „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”;
- przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić konieczność zapewnienia możliwości prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, w tym zwłaszcza przeciwdziałania rozdrabnianiu gruntów wysokich klas wskutek lokalizacji masztów elektrowni oraz towarzyszącej im infrastruktury (stacje transformatorowe, linie energetyczne, drogi serwisowe, itp.).

Kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla jednostek planistycznych

Ustala się następujące szczegółowe kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla jednostek planistycznych:

a) jednostka A1

profil funkcjonalny:

- jednostka wielofunkcyjna

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- dla obszaru istniejącej zabudowy miejscowości oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa (kontynuacja istniejącej zabudowy miejscowości) dopuszcza się dokonywanie uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji,
- rozwój usług publicznych w Rojewie i Liszkwie,
- rozwój działalności usługowo-produkcyjnych w granicach obszarów wskazanych na rysunku Studium,
- dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na terenach wskazanych na rysunku Studium i na zasadach określonych w rozdziale „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. W przypadku rezygnacji z realizacji elektrowni wiatrowych: dla terenu leżącego na południe od Rojewia-Żelechlina kontynuacja funkcji rolniczej z dopuszczeniem realizacji nowej

- zabudowy; dla terenu leżącego na północ od Płonkówka dopuszcza się kontynuację funkcji rolniczej lub realizację funkcji produkcyjno-usługowych w granicach terenu określonego na rysunku Studium, a także dopuszcza się zalesienie terenów o niskiej przydatności dla rolnictwa,
- w miejscowości Płonkówko lokalizacja przedsięwzięć z zakresu przemysłowego chowu zwierząt, a także rozbudowy gospodarstw hodowlanych i innych do wielkości pozwalającej uznać je za realizujące chów przemysłowy - możliwe wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - nakaz wyposażenia terenów objętych granicami zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami; obsługa terenów zwartej zabudowy miejscowości przez sieć kanalizacyjną;
 - zalesienia według rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych.

ograniczenia i zakazy:

- ograniczenia związane z położeniem części terenu w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, wynikające z przepisów szczególnych,
- ograniczenia związane z ochroną gruntów najwyższej przydatności dla rolnictwa,
- dla elektrowni wiatrowych – ograniczenia lokalizacyjne określone w rozdziale „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.

b) jednostka A2

profil funkcjonalny:

- jednostka rolniczo-osadnicza,
- funkcja dominująca – rolnictwo,
- funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami,

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- dla obszaru istniejącej zabudowy miejscowości oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa (kontynuacja istniejącej zabudowy miejscowości) dopuszcza się dokonywanie uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji,
- rozwój usług publicznych – w tym utrzymanie bazy usług publicznych w Ściborzu,
- nakaz wyposażenia terenów objętych granicami zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, obsługa terenów zwartej zabudowy miejscowości przez sieć kanalizacyjną;

ograniczenia i zakazy:

- ograniczenia związane z położeniem części terenu w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, wynikające z przepisów szczególnych,
- ograniczenia związane z ochroną gruntów najwyższej przydatności dla rolnictwa,

c) jednostka B1

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- jednostka wielofunkcyjna

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- dla obszaru istniejącej zabudowy miejscowości oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa (kontynuacja istniejącej zabudowy miejscowości) dopuszcza się dokonywanie uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji,
- rozwój usług publicznych – w tym utrzymanie bazy usług publicznych w Jezuickiej Strudze,
- rozwój działalności usługowo-produkcyjnych w granicach obszarów wskazanych na rysunku Studium,
- nakaz wyposażenia terenów objętych granicami zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, obsługa jednostki przez sieć kanalizacyjną;
- zalesienia wg rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych.

ograniczenia i zakazy:

- ograniczenia związane z położeniem części terenu w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, wynikające z przepisów szczególnych,
- ograniczenia związane z położeniem w strefie słabej izolacji wód podziemnych – bezwzględna konieczność zapobiegania możliwości zanieczyszczenia wód podziemnych,

d) jednostka B2

profil funkcjonalny:

- jednostka ekologiczno - osadnicza,
- funkcje dominujące – funkcje ekologiczne (w tym obszary objęte ochroną przyrody), rolnictwo,
- funkcje uzupełniająca – mieszkalnictwo z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, rekreacja i wypoczynek,

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- ~~– adaptacja istniejącego zagospodarowania,~~
- ~~– dla obszaru istniejącej zabudowy miejscowości Rojewice dopuszcza się dokonywanie uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji,~~
- ~~– w sąsiedztwie miejscowości Rojewice wyznacza się obszary wskazywane do realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,~~
- ~~– dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, służącej turystyce, agroturystyce, rekreacji oraz nieuciążliwych usług; docelowa obsługa zabudowy za pomocą gminnej sieci kanalizacyjnej – do czasu jej realizacji wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków lub podłączenie do małych oczyszczalni (lokalnych) zbiorczych; w obszarach o niesprzyjających warunkach litologicznych lub występowania wód gruntowych – dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych;~~
- ~~– konieczność budowy dróg publicznych oraz zagęszczania sieci dróg publicznych poprzez przejmowanie dróg niepublicznych dla zapewnienia obsługi miejscowości;~~
- ~~– dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi;~~
- ~~– wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych);~~

- ~~– lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko może być realizowana jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania – wyłącznie na podstawie mpzp (wymagane jest sporządzenie mpzp) (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego), przy czym kategoriycznie wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć związanych z hodowlą lub chowem zwierząt na skalę przemysłową;~~
- ~~– dopuszcza się eksploatację kopalni pospolitych prowadzoną na niewielką skalę, to znaczy na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha i wydobyć nieprzekraczającym 20.000 m³ rocznie, gdy działalność jest prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych; z założeniem rekultywacji wyrobiska w formie zbiornika wodnego lub poprzez zalesienie. Wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Terenów eksploatacji kopalni nie może wyznaczać w obszarach, gdzie transport urobku stanowiłby zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu, zdrowia i życia ludności lub stanu technicznego dróg, a także w obszarach, gdzie eksploatacja kopalni naruszałaby lokalne warunki hydrologiczne, zwłaszcza powodowała powstanie lejów depresyjnych;~~
- ~~– rozwój usług publicznych – w tym utrzymanie bazy usług publicznych w Rojewicach i Zawiszynie;~~
- ~~– nakaz wyposażenia terenów objętych granicami zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami;~~
- ~~– zalesienia według rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych;~~

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- dla obszaru istniejącej zabudowy miejscowości Rojewice dopuszcza się dokonywanie uzupełnień, rozbudowy, przebudowy, przekształceń i rehabilitacji,
- w sąsiedztwie miejscowości Rojewice wyznacza się obszary wskazywane do realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, służącej turystyce, agroturystyce, rekreacji oraz nieuciążliwych usług; docelowa obsługa zabudowy za pomocą gminnej sieci kanalizacyjnej – do czasu jej realizacji wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków lub podłączenie do małych oczyszczalni (lokalnych) zbiorczych; w obszarach o niesprzyjających warunkach litologicznych lub występowania wód gruntowych - dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych,
- konieczność budowy dróg publicznych oraz zagęszczania sieci dróg publicznych poprzez przejmowanie dróg niepublicznych dla zapewnienia obsługi miejscowości,
- dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi,
- wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych),
- lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko może być realizowana jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania - wyłącznie na podstawie mpzp (wymagane jest sporządzenie mpzp) (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego), przy czym kategoriycznie wyklucza się

możliwość realizacji przedsięwzięć związanych z hodowlą lub chowem zwierząt na skalę przemysłową,

- **rozwój usług publicznych – w tym utrzymanie bazy usług publicznych w Rojewicach i Zawiszynie,**
- **nakaz wyposażenia terenów objętych granicami zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami,**
- **zalesienia według rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych,**

ograniczenia i zakazy:

- ograniczenia związane z położeniem części terenu w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, wynikające z przepisów szczególnych,
- ograniczenia związane z położeniem części terenu w granicach ekologicznego systemu obszarów chronionych (obszar chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne) – realizacja zagospodarowania na podstawie przepisów szczególnych,
- zakaz realizacji zabudowy na terenach wskazywanych na rysunku Studium do zalesienia,
- ograniczenia litologiczne i hydrogeologiczne posadowienia budynków i budowli na obszarach występowania gruntów organicznych,
- ograniczenia związane z położeniem w strefie słabej izolacji wód podziemnych – bezwzględna konieczność zapobiegania możliwości zanieczyszczenia wód podziemnych,

e) jednostka B3

wskazuje się następujący profil funkcjonalny:

- jednostka ekologiczno-rolnicza,
- funkcja dominująca – funkcje ekologiczne,
- funkcje uzupełniająca – ekstensywna gospodarka rolna,

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- ~~— adaptacja istniejącego zagospodarowania,~~
- ~~— dopuszcza się realizację nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem działalności rolniczych,~~
- ~~— dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi,~~
- ~~— konieczność budowy dróg publicznych oraz zagęszczania sieci dróg publicznych poprzez przejmowanie dróg niepublicznych dla zapewnienia obsługi miejscowości;~~
- ~~— wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych),~~
- ~~— lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko może być realizowana jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania – wyłącznie na podstawie mpzp (wymagane jest sporządzenie mpzp) (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego), przy czym kategoriycznie wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć związanych z hodowlą lub chowem zwierząt na skalę przemysłową,~~
- ~~— dopuszcza się eksploatację kopalni pospolitych prowadzoną na niewielką skalę, to znaczy na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha i wydobyciu nieprzekraczającym 20.000 m³ rocznie, gdy~~

~~działalność jest prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych; z założeniem rekultywacji wyrobiska w formie zbiornika wodnego lub poprzez zalesienie. Wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Terenów eksploatacji kopalni nie można wyznaczać w obszarach, gdzie transport urobku stanowiłby zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu, zdrowia i życia ludności lub stanu technicznego dróg, a także w obszarach, gdzie eksploatacja kopalni naruszałaby lokalne warunki hydrologiczne, zwłaszcza powodowała powstanie lejów depresyjnych,~~

- ~~- nakaz wyposażenia zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami,~~
- ~~- zalesienia wg rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych.~~

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem działalności rolniczych,
- dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi,
- konieczność budowy dróg publicznych oraz zagęszczania sieci dróg publicznych poprzez przejmowanie dróg niepublicznych dla zapewnienia obsługi miejscowości,
- wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych),
- lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko może być realizowana jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże negatywnego oddziaływania - wyłącznie na podstawie mpzp (wymagane jest sporządzenie mpzp) (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego), przy czym kategorycznie wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć związanych z hodowlą lub chowem zwierząt na skalę przemysłową,
- nakaz wyposażenia zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami,
- zalesienia wg rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych.

ograniczenia i zakazy:

- zakaz realizacji zabudowy na terenach wskazywanych na rysunku Studium do zalesienia,
- ograniczenia litologiczne i hydrogeologiczne posadowienia budynków i budowli na obszarach występowania gruntów organicznych,
- ograniczenia związane z położeniem w strefie słabej izolacji wód podziemnych – bezwzględna konieczność zapobiegania możliwości zanieczyszczenia wód podziemnych,

f) jednostka B4

profil funkcjonalny:

- jednostka rolniczo-osadnicza,
- funkcja dominująca – rolnictwo,
- funkcje uzupełniająca – mieszkalnictwo z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, rekreacja i wypoczynek,

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- na terenie jednostki funkcjonuje zbiornik odstożnikowy w miejscowości Budziaki, obsługujący biogazownię w Liszkowie — dopuszcza się przebudowę, likwidację na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi,
- konieczność budowy dróg publicznych oraz zagęszczania sieci dróg publicznych poprzez przejmowanie dróg niepublicznych dla zapewnienia obsługi miejscowości;
- dopuszcza się eksploatację kopalni pospolitych prowadzoną na niewielką skalę, to znaczy na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha i wydobyciu nieprzekraczającym 20.000 m³ rocznie, gdy działalność jest prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych; z założeniem rekultywacji wyrobiska w formie zbiornika wodnego lub poprzez zalesienie. Wymagane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Terenów eksploatacji kopalni nie może wyznaczać w obszarach, gdzie transport urobku stanowiłby zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu, zdrowia i życia ludności lub stanu technicznego dróg, a także w obszarach, gdzie eksploatacja kopalni naruszałaby lokalne warunki hydrologiczne, zwłaszcza powodowała powstanie lejów depresyjnych,
- dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na terenie wskazanym na rysunku Studium i na zasadach określonych w rozdziale „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. W przypadku rezygnacji z realizacji elektrowni wiatrowych, dopuszcza się realizację zabudowy służącej celom melioracji i ogólnodostępnego zagospodarowania turystycznego; dopuszcza się użytkowanie rolnicze lub zalesienie części lub całości obszaru, dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami
- nakaz wyposażenia zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami;
- zalesienia wg rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych.

zasady rozwoju i zagospodarowania:

- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- na terenie jednostki funkcjonuje zbiornik odstożnikowy w miejscowości Budziaki, obsługujący biogazownię w Liszkowie – dopuszcza się przebudowę, likwidację na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi,
- konieczność budowy dróg publicznych oraz zagęszczania sieci dróg publicznych poprzez przejmowanie dróg niepublicznych dla zapewnienia obsługi miejscowości,
- dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na terenie wskazanym na rysunku Studium i na zasadach określonych w rozdziale „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. W przypadku rezygnacji z realizacji elektrowni

wiatrowych, dopuszcza się realizację zabudowy służącej celom melioracji i ogólnodostępnego zagospodarowania turystycznego; dopuszcza się użytkowanie rolnicze lub zalesienie części lub całości obszaru, dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami,

- nakaz wyposażenia zabudowy w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami,
- zalesienia wg rysunku Studium; dopuszcza się zalesianie terenów nie wskazanych na rysunku Studium jako tereny do zalesień, a wykazujących niską przydatność dla rolnictwa lub terenów, w których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych.

ograniczenia i zakazy:

- zakaz realizacji zabudowy na terenach wskazywanych na rysunku Studium do zalesienia,
- ograniczenia litologiczne i hydrogeologiczne posadowienia budynków i budowli na obszarach występowania gruntów organicznych,
- ograniczenia związane z położeniem w strefie słabej izolacji wód podziemnych – bezwzględna konieczność zapobiegania możliwości zanieczyszczenia wód podziemnych
- ograniczenia związane z położeniem części terenu w obrębie stref ochrony konserwatorskiej, wynikające z przepisów szczególnych,
- dla elektrowni wiatrowych – ograniczenia lokalizacyjne określone w rozdziale „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.

Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- wielkość powierzchni terenów, działek budowlanych;
 - dla zabudowy produkcyjno – usługowej – co najmniej 2000m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1000 m²; w przypadku terenów leżących w obszarach zwartej zabudowy miejscowości, gdy nowowyznaczana działka budowlana będzie zapewniać kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy, gdy nie jest możliwe wydzielenie działki o powierzchni 1000 m², a równocześnie istnieje możliwość podłączenia do systemu kanalizacji, dopuszcza się wydzielenie działki o pow. co najmniej 800m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej co najmniej – 1500m², w przypadku terenów leżących w obszarach zwartej zabudowy miejscowości, gdy nowowyznaczana działka budowlana będzie zapewniać kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy, gdy nie jest możliwe wydzielenie działki o powierzchni 1500 m², a równocześnie istnieje możliwość podłączenia do systemu kanalizacji, dopuszcza się wydzielenie działki o pow. 1000 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- preferować budynki o dachach dwu i wielospadowych, nawiązujących architekturą do zabudowy sąsiedniej, utrzymując określoną kompozycję przestrzenną, na dachach umożliwia się montaż instalacji dla pozyskiwania energii słonecznej,
- realizować zabudowę z pełnym uzbrojeniem w zakresie podstawowych mediów infrastruktury technicznej; w przypadku braku możliwości podłączenia do wodociągu gminnego dopuszcza się możliwość lokalizacji własnego ujęcia,
- zapewnić odprowadzanie do kanalizacji deszczowej wód opadowych z utwardzonych nawierzchni parkingów, oraz dróg dojazdowych i placów, po odpowiednim podczyszczeniu,
- obiekty o funkcji produkcyjnej, usługowej i obsługi rolnictwa planować wraz z normatywną ilością miejsc parkingowych i postojowych z udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- lokalizację obiektów uciążliwych dla środowiska planować pod warunkiem zachowania standardów emisyjnych, gwarantujących zachowanie uciążliwości w granicach własności terenu,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności na podstawie przepisów odrębnych),
- szerokości pasów drogowych pod drogi wewnętrzne prowadzące do więcej niż jednej nieruchomości w przypadku nowej zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 8,0 m,
- z uwagi na ochronę przeciwpożarową wszelka zabudowa powinna być lokalizowana w odległości nie mniejszej niż 12 m od granic kompleksów leśnych,
- wszelką zabudowę realizować z udziałem terenów biologicznie czynnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej) niskiej – co najmniej 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej – co najmniej 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy usługowej – co najmniej 30% powierzchni działki,
 - dla zabudowy przemysłowej i produkcyjno – usługowej – co najmniej 30% powierzchni działki.

Tereny wyłączone spod zabudowy

Wskazuje się następujące tereny wyłączone spod zabudowy:

- lasy, z wyłączeniem terenów zabudowanych Lasów Państwowych i ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz gruntów leśnych, które uzyskały wymaganą zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej,
- użytki ekologiczne,
- łąki i tereny o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych (mokradła, tereny podmokłe),
- wody powierzchniowe,
- cmentarze (z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie realizacji potrzeb związanych z obrzędami religijnymi),
- strefa 50 m od cmentarza (przy istnieniu sieci wodociągowej) zakaz zabudowy mieszkaniowej i obiektów związanych z obrotem artykułami żywnościowymi,
- strefy uciążliwości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych (dla zabudowy mieszkaniowej),
- obszary w pasach drogowych dróg publicznych (z dopuszczeniem obiektów tymczasowych oraz urządzeń i obiektów do obsługi komunikacji) oraz dróg wewnętrznych.

Ponadto:

- tereny rolne o wysokiej przydatności rolniczej gleb klas I-III (na mocy przepisów odrębnych) wymagają zgody na wyłączenie z produkcji rolniczej,
- strefy ujęć wody - chronione zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarach objętych strefami ochrony konserwatorskiej – realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5

Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Celem rozwoju i zagospodarowania gminy w sferze środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, jest zachowanie walorów w stanie możliwie niezmienionym, wykorzystanie potencjału środowiska dla rozwoju gminy w sposób niekolidujący z walorami środowiska oraz przywracanie walorów (rewitalizacja) w obszarach o zachwianej równowadze.

Powyższy cel zamierza się osiągnąć poprzez:

- ochronę czystości wód podziemnych i powierzchniowych, w tym także poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej, przez kompleksowe wyposażenie gminy w niezbędne urządzenia,
- przeciwdziałanie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych,
- ochronę krajobrazu, w tym zwłaszcza kontrolowane wprowadzanie dominant wysokościowych i zabudowań wielkokubaturowych,

- wzbogacenie lokalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego (ciągów ekologicznych, zalesień i zadrzewień itp.),
- ochronę lokalnych wartości zasobów środowiska kulturowego (zachowanie historycznych układów przestrzennych wsi, założeń pałacowo-parkowych, obiektów, parków podworskich),

Na terenie gminy nie ma uzdrowiska, ani walorów dla rozwoju uzdrowiska. Gmina nie jest także objęta strefą ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie gminy prawną ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, objęte są następujące obszary i obiekty:

- tereny w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej (tzw. „część zachodnia” powyższego OChK),
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody.

Ponadto ochronie prawnej podlegają na podstawie przepisów odrębnych, inne obszary i obiekty, w tym zwłaszcza:

- grunty rolne i leśne,
- tereny ujęć wody i ich stref ochronnych,
- obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską (scharakteryzowane w odrębnym rozdziale).

Ustanawia się następujące zasady ochrony:

- dla obszarów objętych ochroną prawną obowiązują ustalenia przepisów nadrzędnych oraz ustalenia zawarte w aktach powołujących dane formy ochrony,
- dopuszcza się tworzenie nowych form chronionych,
- realizacja gminnego systemu kanalizacyjnego w oparciu o opracowanie „aglomeracja kanalizacyjna” oraz gminną koncepcję gospodarki wodno-ściekowej,
- realizacja indywidualnych oczyszczalni ścieków lub małych oczyszczalni zbiorczych (lokalnych) w obszarach które nie zostaną podłączone do zbiorczego systemu kanalizacji, w obszarach o niesprzyjających warunkach litologicznych lub niesprzyjających warunkach występowania wód gruntowych - dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych czasowo opróżnianych;
- ochrona ujęć wód podziemnych na potrzeby komunalne,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemów melioracyjnych - zakaz likwidacji rowów melioracyjnych oraz nakaz bieżącej konserwacji (oczyszczania brzegów, zapewnienia drożności) rowów melioracyjnych,
- ograniczanie hałasu, zanieczyszczeń i zagrożeń bezpieczeństwa wynikających z ruchu komunikacyjnego - w miejscach i obszarach narażonych na duży hałas i zanieczyszczenia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności związane z ruchem komunikacyjnym, należy przedsięwziąć działania zmierzające do ich ograniczenia metodami administracyjnymi (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznymi (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznymi (pasy zieleni izolacyjnej),
- ochrona powietrza poprzez eliminację tradycyjnych źródeł ciepła na rzecz paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych oraz stosowanie środków technicznych skutecznie redukujących emisję zanieczyszczeń,

- dążenie do wymiany pieców na paliwo stałe na piece zużywające paliwa ekologiczne,
- wspieranie rozwoju systemów grzewczych bazujących na biomasie, energii słonecznej, energii geotermalnej,
- wykorzystanie gruntów rolnych zgodnie z predyspozycjami,
- upowszechnianie dobrych praktyk dotyczących działalności rolniczej, w kierunku ograniczania niekorzystnego oddziaływania rolnictwa i przeciwdziałania zanieczyszczeniu wód i degradacji innych aspektów środowiska wskutek działalności rolniczej,
- ochrona przed zbyt intensywną gospodarką rolną wykorzystywanych rolniczo obszarów cennych ze względów przyrodniczo-krajobrazowych (północna część gminy), poprzez wdrażanie programów promocji rolnictwa ekologicznego oraz ochrony krajobrazu i różnorodności biologicznej,
- zalesianie gruntów wskazanych na rysunku studium; dopuszcza się zalesianie innych gruntów, dla których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względu na niską przydatność dla rolnictwa lub względy środowiskowe
- racjonalne gospodarowanie odpadami z segregacją i zapewnieniem odbioru odpadów – w oparciu o plany gospodarki odpadami oraz przepisy odrębne,
- eksploatację surowców mineralnych należy podejmować wyłącznie w obszarach, w których nie będzie ona powodowała negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, obszary i obiekty chronione, bezpieczeństwo i jakość życia mieszkańców oraz nie będzie degradowała walorów istotnych dla realizacji funkcji wypoczynku i rekreacji – powyższe zastrzeżenia dotyczą zarówno prowadzenia eksploatacji, jak i transportu urobku,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych – jako optymalne formy na terenie gminy wskazuje się tworzenie zbiorników wodnych lub zalesianie,
- przeciwdziałanie degradacji walorów krajobrazu, związanych z realizacją masztów telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych, urządzeń przemysłowych, itp. - każdorazowo decyzja o podjęciu realizacji inwestycji zawierającej dominanty wysokościowe powinna być poprzedzona analizą wpływu na krajobraz
- w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić dla strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych ustalenia ograniczające zwiększanie atrakcyjności terenu dla bytowania ptaków i nietoperzy - wskazane w rozdziale „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną”
- ochrona strefy krawędziowej wysoczyzny przed przekształceniami i degradacją krajobrazu – każdorazowo decyzja o podjęciu realizacji inwestycji zawierającej dominanty wysokościowe powinna być poprzedzona analizą wpływu na krajobraz w strefie krawędziowej,
- likwidacja azbestowych pokryć dachowych,
- wprowadzanie obowiązku realizacji dachów i elewacji budynków w formie i kolorystyce pozwalającej na harmonizację z otoczeniem,
- pielęgnacja 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 „oczek wodnych” na wysoczyźnie,
- ochrona korytarzy ekologicznych - główny korytarz ekologiczny o znaczeniu wojewódzkim, obejmujący część pradoliną gminy jest chroniony poprzez ogólne ustalenia Studium, w tym zwłaszcza objęcie go granicami strefy planistycznej o mało intensywnym charakterze użytkowania, natomiast szczególnej ochronie wymagają lokalne korytarze ekologiczne w strefie wysoczyznowej, zagrożone przez intensywną gospodarkę rolną,

- niedopuszczanie do tworzenia barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację roślin i zwierząt,
- propagowanie świadomości ekologicznej wśród społeczności gminy.

Postuluje się wykonanie szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji zasobów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, w celu ewentualnego poszerzenia zakresu obszarów chronionych. Na terenie gminy Rojewo występują obszary cenne z przyrodniczego punktu widzenia, a nie objęte żadną powierzchnią prawną formą ochrony przyrody - przede wszystkim należy zwrócić uwagę na:

- zalesione wzniesienie (kem) zlokalizowane na północ od miejscowości Liszkowo (prawdopodobnie kem). Obiektywnie nie jest to forma szczególnie cenna, ale wyjątkowość takich form oraz ich bardzo nieliczne występowanie w sąsiedztwie gminy Rojewo stanowią o walorach omawianej formy.
- strefa krawędziowa pomiędzy wysoczyzną, a obszarem pradoliny ciągnąca się przez całą szerokość gminy Rojewo w układzie równoleżnikowym. Ta niekonserwowana terenami leśnymi strefa zboczowa stanowi wyraźną strefę ekspozycji krajobrazowej. Ponadto rozcinana jest kilkoma parowami i wąwozami o genezie erozyjno-denudacyjnej w tym głęboko wciętym wąwozem Jezuickiej Strugi i Kanału Jurancickiego,

Należy rozważyć celowość ochrony powyższych form geomorfologicznych. Stanowią one niewątpliwy walor krajobrazowy gminy, tym bardziej, że praktycznie wszystkie aktualnie istniejące formy ochrony przyrody są zlokalizowane w północnych krańcach obszaru gminy i stanowią ostatnie quasi naturalne formy w południowej silnie przekształconej antropogenicznie części gminy Rojewo.

6

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

Celem rozwoju i zagospodarowania gminy w sferze ochrony dziedzictwa kultury, jest zachowanie walorów w stanie możliwie niezmienionym, ich konserwacja, rewaloryzacja oraz ochrona przed przekształceniami i degradacją.

Powyższy cel zamierza się osiągnąć poprzez:

- rewaloryzację i konserwację rozumianą jako utrzymanie bądź przywrócenie wartości historyczno-kulturowych z jednoczesnym dostosowaniem do współczesnych standardów cywilizacyjnych w ściśle określonym i wyważonym zakresie,
- zachowanie i renowację zespołów dworsko-parkowych oraz parków, w tym: doprowadzenie i utrzymanie zabudowy w należyłym stanie technicznym, zachowanie lub odtworzenie układów kompozycyjnych, pielęgnację zieleni i jej uzupełnianie w nawiązaniu do dotychczasowego charakteru (w oparciu o specjalistyczną dokumentację), zachowanie małej architektury, unikanie podziałów własnościowych, unikanie wprowadzania w sąsiedztwie funkcji i obiektów kolizyjnych, zwłaszcza dominant przestrzennych,
- zachowanie i renowację obiektów architektury, w tym: doprowadzenie i utrzymanie zabudowy w należyłym stanie technicznym, adaptację do funkcji współczesnych, dostosowanych do charakteru obiektu, przy unikaniu wprowadzania funkcji kolizyjnych; zachowania w

maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektów (wysokość, kształt, układ eksponowanych elewacji, kształt dachu, rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów), zewnętrznego detalu architektonicznego, zachowaniu historycznego charakteru wnętrza, unikanie wprowadzania w sąsiedztwie funkcji i obiektów kolizyjnych, zwłaszcza dominant przestrzennych,

- ochronę stanowisk archeologicznych – w tym na obszarach koncentracji stanowisk archeologicznych nie posiadających własnej formy krajobrazowej występuje konieczność wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych poprzedzających procesy inwestycyjne. Wiąże się to z obowiązkiem wyprzedzającego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przystąpieniu do przygotowań inwestycji,
- w przypadku cmentarzy (zabytkowych i współczesnych) - ochrona zachowanych elementów, uporządkowanie i podkreślenie symboliki miejsca, utrzymanie bądź uczytelnienie układu alejek, kwater, ochronę nagrobków, krzyży, zachowanego drzewostanu,
- w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić dla strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych ustalenia ograniczające zwiększanie atrakcyjności terenu dla bytowania ptaków i nietoperzy - wskazane w rozdziale „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną.

Na terenie gminy obowiązują strefy ochrony konserwatorskiej A, B oraz W. Powyższe strefy zostały określone na rysunku Studium, przy czym w przypadku stref A i B przyjęto, że strefa wniesiona na rysunku studium jest wynikową granicą skrajnych stref ustalonych na podstawie przepisów ustaw szczególnych dla wybranych obiektów, wsi i innych (granice stref mogą się częściowo pokrywać).

Strefa „A” to strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględnego zachowania, w tym Park Kulturowy w Płonkowie.

Strefą „A” objęte są obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1. Dobiesławice - założenie dworsko-parkowe z k. XIX w. (ok. 1875 r.) nr rejestru A/1428 z dnia 15.06.1985 r.
2. Liszkowo - zespół kościoła parafialnego p.w. św. Anny: kościół drewniany z 1713 r. z dzwonnica z poł. XIX w.- nr rejestru zabytków A/814, z dnia 11.03.1931 r.
3. Liszkowo - cmentarz przykościelny parafii p.w. św. Anny, nr rejestru zabytków A/895 z dnia 29.05.1992 r.
4. Liszkowo - cmentarz parafialny parafii p.w. św. Anny nr rejestru A/896 z dnia 29.05.1992 r.
5. Rojewo - zespół kościoła ewangelickiego, obecnie rzymsko - katolicki p.w. NMP Wspomożycielki Wiernych: kościół i pastorówka (obecnie plebania) z 1905 r nr rejestru A/907 z dnia 24.02.2006 r.
6. Liszkowo - grodzisko wczesnośredniowieczne (Liszkowo stanowisko 1, w granicach parku podworskiego), nr rejestru C/80 z dnia 11.12.1968 r.
7. Płonkowo - teren dawnego cmentarza przykościelnego i kościoła p.w. św. Oswalda (Płonkowo stanowisko 49), nr rejestru C/166 z dnia 29.12.2006 r.

Strefa „B” obejmuje obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy.

Strefa „W” to strefa ochrony archeologicznej obejmująca obszary występowania stanowisk archeologicznych

W obszarach objętych strefami ochrony konserwatorskiej znajdują się obiekty i tereny wpisane do ewidencji zabytków gminy Rojewo, których wykaz przedstawiono w części I Studium.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania w strefach:

- w strefie A - wszystkie prace powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków
- w strefie B - uzgadniane z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków powinny być przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego
- w strefie W - uzgadniane w Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków powinny być wszelkie prace ziemne projektowane na obszarze strefy.

7

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju komunikacji

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie komunikacji:

- na terenie gminy nie funkcjonuje i nie przewiduje się rozwoju transportu kolejowego,
- na terenie gminy nie funkcjonuje i nie przewiduje się rozwoju transportu wodnego,
- sieć dróg publicznych ze względu na kategorie własności, dzieli się na:
 - drogi wojewódzkie
 - drogi powiatowe
 - drogi gminne
- dla poszczególnych kategorii dróg, ustala się następujące klasy techniczne:
 - drogi wojewódzkie - klasa Z - drogi zbiorcze
 - drogi powiatowe - klasa Z - drogi zbiorcze
 - drogi gminne - klasa L - drogi lokalne lub klasa D - drogi dojazdowe
- szerokość dróg w liniach rozgraniczających, wg przepisów odrębnych, wynosi:
 - drogi klasy Z - 20,0 m
 - drogi klasy L - 15,0 m
 - drogi klasy D - 15,0 m
- w stosunku do dróg wszystkich kategorii, ustala się wymóg doprowadzenia i utrzymywania w normatywnym stanie technicznym; dotyczy to zwłaszcza dostosowania parametrów

szerokości, geometrii dróg i skrzyżowań oraz nawierzchni, a także zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa,

- w przebiegu dróg przez tereny zabudowane należy ograniczać niekorzystne oddziaływania ruchu drogowego na środowisko oraz na warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców – za pomocą metod administracyjnych (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznych (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznych (pasy zieleni izolacyjnej),
- w przebiegu drogi nr 246 dopuszcza się realizację obejścia miejscowości Rojewo, zrealizowanego na północ od istniejącej zabudowy wsi – zadanie powyższe wymaga opracowania koncepcji przestrzennej i nie zostało uwzględnione na rysunku Studium,
- priorytet w zakresie przebudowy, rozbudowy i poprawy standardu dróg gminnych dotyczy strefy planistycznej B, w tym zwłaszcza jednostek planistycznych B2 i B4; działania powinny dotyczyć tu: poprawy standardu dróg istniejących oraz trasowania i budowy nowych dróg w celu zagęszczania sieci, a także przejmowania w zasób gminny dróg niepublicznych w celu zagęszczania sieci - dopuszcza się trasowanie i budowę nowych dróg, dopuszcza się przejmowanie w zasób gminy dróg niepublicznych,
- w pierwszej kolejności działaniami należy objąć drogi gminne zapewniające komunikację z miejscowościami lub przysiółkami które nie są dostępne za pomocą dróg wyższej kategorii,
- w miejscowościach pełniących funkcje usługowe należy zapewnić liczbę miejsc parkingowych adekwatną do stanu rozwoju usług i liczby korzystających,
- w obszarach zwartej zabudowy miejscowości realizacja chodników przy drogach o dużym natężeniu ruchu; bezwzględna realizacja chodników w rejonie lokalizacji usług publicznych, w tym zwłaszcza z zakresu oświaty,
- rozbudowa i zmiany organizacyjne systemu transportu publicznego w celu integracji komunikacyjnej gminy z systemem komunikacji publicznej gminy i miasta Inowrocław,
- dopuszcza się przejmowanie gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych w zasób komunalny na cele publiczne związane z realizacją dróg, parkingów i innych urządzeń komunikacji,
- dopuszcza się wspólne z gminą Inowrocław prowadzenie gminnej komunikacji publicznej,
- rozbudowa i zmiany organizacyjne systemu transportu publicznego dla zapewnienia połączeń w relacjach z Bydgoszczą i Toruniem,
- na terenie całej gminy wskazuje się konieczność realizacji sieci dróg rowerowych dla celów komunikacyjnych (stwarzających możliwość dojazdów do pracy, szkół, usług) oraz rekreacyjnych (zwłaszcza w północnej części gminy), realizowanych jako wydzielona, samodzielna infrastruktura lub w ramach istniejących dróg – priorytetem w realizacji dróg rowerowych jest zapewnienie pełnego bezpieczeństwa ich użytkowników.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie w wodę na bazie istniejących ujęć komunalnych i stacji uzdatniania wody;
- dopuszcza się unowocześnianie, przebudowę, rozbudowę powyższych ujęć i stacji uzdatniania wody w celu zapewnienia bezawaryjności oraz właściwych parametrów dostarczanej wody;
- dopuszcza się w zależności od potrzeb budowę nowych ujęć wody, których realizacja powinna być poprzedzona opracowaniem dokumentacji hydrogeologicznej i jeżeli jest to uzasadnione – wyznaczeniem stref ochronnych;

- bezwzględnym priorytetem jest objęcie siecią wodociągową miejscowości dotąd niezwodociągowanych - dopuszcza się sukcesywną rozbudowę systemu wodociągowego w celu pełnej obsługi mieszkańców;
- dopuszcza się budowę nowych odcinków dla obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę;
- dopuszcza się przebudowę sieci wodociągowej polegającą na wymianie starych odcinków sieci na nowe;
- adaptuje się istniejące ujęcia zakładowe;
- dopuszcza się realizację nowych ujęć zakładowych pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń,
- dla ujęć wody na terenie gminy należy wykonać opracowanie hydrogeologiczne w celu wyznaczenia stref ochrony pośredniej lub odstąpienia od ich wyznaczenia jeżeli opracowanie nie wykaże takiej konieczności

W strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody wprowadza się zakazy i ograniczenia:

- na terenie ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów rolnych do celów nie związanych z eksploatacją ujęć wody,
- na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:
 - odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
 - zagospodarowanie terenu zielenią,
 - szczelne odprowadzenie poza granice strefy ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody,
 - ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

Na terenie strefy ochrony pośredniej ujęć wody zabronione są roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia takie jak:

- wprowadzanie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych odprowadzanych na podstawie pozwolenia wodnoprawnego,
- rolnicze wykorzystanie ścieków i osadów ściekowych oraz gnojowicy,
- stosowanie środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochrony pośredniej ujęć wody, zgodnie z rejestrem środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu i stosowania, publikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez ministra właściwego do spraw rolnictwa,
- stosowania ponadnormatywnych dawek środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochrony pośredniej ujęć,
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- budowa stacji paliw,
- wydobywanie kopalni,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- budowa dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym (zakaz nie dotyczy modernizacji dróg istniejących),

- wywożenia na teren strefy ochronnej i przewożenia materiałów mogących skazić ujmowaną warstwę wodonośną, w tym materiałów niebezpiecznych.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – kanalizacja

Gmina objęta jest aglomeracją kanalizacyjną Gniewkowo (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 48, z dnia 21 kwietnia 2006, rozporządzenie Wojewody nr 29/2006 w sprawie wyznaczenia aglomeracji Gniewkowo). Wg powyższego rozporządzenia „Wyznacza się aglomerację Gniewkowo o równoważnej liczbie mieszkańców 10129, z gminną oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w Mieście Gniewkowo, położoną w Powiecie Inowrocławskim, której obszar obejmuje Miasto Gniewkowo oraz wsie: Lipie, Markowo, Buczkowo, Perkowo, Suchatówka, Wierzchosławice, Wielowieś, Kaczkowo, Szadłowice, Skalmierowice, Wierzbiczany, Bąbolin, Ostrowo, położone w gminie Gniewkowo oraz wsie: Rojewo, Płonkówko, Jezuicka Struga, Żelechlin, Liszkowo, Ściborze, Topola, położone w Gminie Rojewo.”

Przewiduje się kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej obejmujące większość miejscowości gminy, polegające na odprowadzeniu ścieków do oczyszczalni ścieków w Gniewkowie za pomocą sieci grawitacyjno-tłocznej.

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie kanalizacji:

- realizacja kanalizacji grawitacyjno-tłocznej - konieczność realizacji sieci kolektorów umożliwiającej podłączanie kolejnych miejscowości, w tym zwłaszcza obsługa terenów wskazywanych do rozwoju gospodarczego oraz dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- w obszarach zwartej zabudowy miejscowości – docelowo obsługa wyłącznie za pomocą sieci kanalizacyjnej. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do punktów zlewnych. Po realizacji sieci kanalizacyjnej obowiązuje likwidacja szczelnych zbiorników, zakaz tworzenia nowych i zakaz realizacji zabudowy niepodłączonej do kanalizacji;
- w pozostałych obszarach objętych granicą aglomeracji kanalizacyjnej – docelowo obsługa wyłącznie za pomocą sieci kanalizacyjnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się, w zależności od lokalnych uwarunkowań (gęstość zabudowy, wielkość działek, stosunki wodno-gruntowe) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych lub stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
- na obszarach położonych poza granicą aglomeracji kanalizacyjnej i poza obszarami zwartej zabudowy, obowiązuje zastępowanie zbiorników bezodpływowych małymi oczyszczalniami przydomowymi lub stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
- w uzasadnionych przypadkach konieczność realizacji kanalizacji deszczowej wraz z organizacją podczyszczania wód opadowych,
- w przypadku nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, realizacja sieci kanalizacyjnej powinna być działaniem wyprzedzającym, a nie wtórnym, w stosunku do realizacji zabudowy,
- dopuszcza się realizację sieci kanalizacyjnej poza obszarem aglomeracji.

Rozwój sieci kanalizacyjnej powinien być realizowany w oparciu o aktualizowaną koncepcję realizacji gospodarki wodno-ściekowej dla gminy, która powinna określać szczegółowy zakres i harmonogram działań w tym zakresie.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie gospodarki odpadami

- prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie dostosowanym do wojewódzkiego planu gospodarki odpadami,
- budowę międzygminnych struktur gospodarowania odpadami komunalnymi – Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi III opartego o docelowe składowiska odpadów w Giebni, Inowrocławiu i Wawrzychkach (wraz z gminami wchodzącymi w skład tego regionu między innymi gminą Rojewo) zgodnie z Programem Ochrony Środowiska z Planem Gospodarki Odpadami Województwa Kujawsko – Pomorskiego na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 oraz objęcie 100% mieszkańców gminy selektywną zbiórką odpadów,
- w stosunku do istniejącego składowiska odpadów komunalnych w Jaszczółtowie – złożony został wniosek do Starosty Inowrocławskiego o zamknięcie składowiska jako składowiska niedostosowanego.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną:

- na terenie gminy nie planuje się lokalizacji sieci przesyłowych najwyższych i wysokich napięć, ani lokalizacji głównego punktu zasilania (GPZ), ale dopuszcza się taką możliwość w przypadku zmiany planów gestorów sieci w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznych, jak również w związku z realizacją elektrowni wiatrowych,
- w przypadku ewentualnej lokalizacji sieci najwyższych i wysokich napięć – obowiązują strefy wyłączone z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie gminy w energię na bazie głównych punktów zasilania zlokalizowanych poza granicami gminy, za pomocą linii średniego napięcia,
- dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa zasilania istniejącej zabudowy oraz zapewnienia zasilania nowowyznaczanych terenów pod zabudowę mieszkaniową i służącą działalności gospodarczym,
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, dla zapewnienia zasilania przy zwiększającym się zapotrzebowaniu,
- w ramach przebudowy sieci, ustala się sukcesywne wprowadzanie sieci kablowych niskiego napięcia, zwłaszcza na terenach zwartej zabudowy,
- w mpzp dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej obowiązuje wymóg uwzględniania wyłącznie sieci kablowych,
- wskazuje się konieczność sukcesywnej wymiany przestarzałych stacji transformatorowych na stacje transformatorowe nowej generacji,
- ewentualne przyłączenia do sieci źródeł wytwórczych i zakres inwestycji związanej z przyłączeniem ich do sieci, wynikać będą z warunków przyłączenia (które określone zostaną przez gestora sieci po złożeniu przez inwestora wniosku oraz wymaganych dokumentów) i mogą wykraczać poza teren gminy.

Ustala się następujące kierunki oraz zasady lokalizacji oraz funkcjonowania na terenie gminy urządzeń oraz infrastruktury służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych:

- dopuszcza się lokalizację na terenie gminy elektrowni wiatrowych, na następujących warunkach:
 - na terenie całej gminy (jeżeli nie ma kolizji z przepisami odrębnymi) dopuszcza się lokalizację małych przydomowych siłowni wiatrowych, produkujących energię na potrzeby własne, o wysokości masztu nie przekraczającej 16 m,
 - lokalizacja pozostałych elektrowni wyłącznie w granicach wskazanych do tego celu, terenach wyznaczonych w jednostkach A1 i B4 i wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego granica powinny obejmować także strefy przewidywanych oddziaływań elektrowni na ludność,
 - niezbędne zachowanie stref odległości od zabudowy – ustala się zakaz realizacji siłowni wiatrowych w odległości mniejszej niż 500 m od najbliższego zamieszkanego budynku,
 - przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić wymagane strefy minimalnej odległości od linii elektroenergetycznych (począwszy od linii SN 15kV) – na warunkach gestora sieci oraz od dróg publicznych – wg przepisów szczegółowych,
 - lokalizację elektrowni wiatrowych (z wyjątkiem elektrowni przydomowych) należy poprzedzić sporządzeniem przedrealizacyjnego monitoringu ptaków i nietoperzy, trwającego nie krócej niż rok, którego zakres i poziom szczegółowości należy uzgodnić z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska; wyniki monitoringu należy uwzględnić na etapie procedury oceny oddziaływania na środowisko, zwłaszcza w zakresie obszarów niewskazanych do lokalizacji elektrowni,
 - lokalizację elektrowni wiatrowych (z wyjątkiem elektrowni przydomowych) należy poprzedzić obligatoryjnym sporządzeniem „Studium ochrony krajobrazu kulturowego”, którego zakres i poziom szczegółowości, należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków; wyniki „Studium” należy uwzględnić w mpzp, zwłaszcza w zakresie obszarów niewskazanych do lokalizacji elektrowni,
 - ustala się wymóg możliwie najbardziej racjonalnego wytyczenia dróg obsługowych (technicznych), to znaczy w sposób powodujący powstawanie jak najmniejszych ubytków w rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz w jak największym stopniu zapobiegający podziałom (utracie zwartości) rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego lokalizację oraz strefy oddziaływania elektrowni - dla ograniczenia potencjalnych negatywnych skutków eksploatacji obiektów energetyki wiatrowej na ptaki i nietoperze (dla nie zwiększania atrakcyjności danego obszaru dla tych kręgowców), wprowadza się zakazy: tworzenia nowych terenów zielonych - zwłaszcza obsadzonych zielenią wysoką, obsadzania zielenią wysoką dróg dojazdowych do elektrowni, a także innych ciągów komunikacyjnych oraz tworzenia nowych oczek wodnych i stawów.
- dopuszcza się przebudowę istniejącej biogazowni pod warunkiem nie zwiększania zainstalowanej mocy,
- dopuszcza się realizację urządzeń służących energetycznemu wykorzystaniu wód (małe elektrownie wodne – MEW) ,
- dopuszcza się realizację indywidualnych i zbiorczych systemów geotermalnych,
- dopuszcza się realizację indywidualnych systemów energetyki solarnej,
- dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych,

- dopuszcza się realizację indywidualnych i zbiorczych systemów grzewczych opartych na spalaniu lub współspalaniu biomasy.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – gazownictwo

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie gazownictwa:

- adaptuje się gazociąg dystrybucyjny Dn 250 PN 6,3 MPa relacji Gniewkowo – Otorowo/k Bydgoszczy,
- obowiązują następujące minimalne odległości wyłączone z zabudowy: budynki mieszkalne zabudowy jedno i wielorodzinnej – 20 m, budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35 m, obrysy zabudowy przemysłowej – 25 m,
- docelowo – gazyfikacja gminy poprzez wcięcie w istniejący gazociąg i realizację na terenie gminy stacji redukcyjnej wysokiego ciśnienia, bądź poprzez rozwój linii zasilających, bazujących na stacjach redukcyjnych zlokalizowanych na terenie gmin sąsiednich,
- w przypadku realizacji gazociągu i stacji redukcyjnych na terenie gminy – obowiązują strefy wyłączone z zabudowy (określone w przepisach szczególnych),
- niezbędne jest opracowanie koncepcji programowej gazyfikacji gminy.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – melioracje

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie melioracji:

- sieć melioracji podstawowej tworzą Zielona Struga, Kanał Chrośna, Kanał Jurancicki, Smyrnia Mała,
- rowy i strumienie należą do melioracji szczegółowej,
- utrzymanie i eksploatacja urządzeń melioracji podstawowej należy do Skarbu Państwa, w imieniu którego działa Marszałek Województwa,
- utrzymanie i eksploatacja rowów i urządzeń melioracji szczegółowej należy do Gminnej Spółki Wodnej w Rojewie, zrzeszającej rolników i użytkowników indywidualnych,
- urządzenia techniczne służące melioracji wymagają stałej konserwacji, rozbudowy, unowocześniania,
- wszystkie ciek, rowy i urządzenia melioracyjne należy utrzymywać we właściwym stanie technicznym,
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci melioracji oraz urządzeń służących nawadnianiu i odwadnianiu.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – transport przesyłowy

Ustala się następujące kierunki oraz zasady dotyczące rurociągu produktów naftowych PERN:

- minimalna szerokość strefy bezpieczeństwa – co najmniej 20,0 m; strefę ustala się dla zapewnienia ochrony rurociągu wraz z towarzyszącą infrastrukturą przed uszkodzeniem w wyniku robót budowlanych oraz dla zapewnienia dostępu w celu kontroli, konserwacji i naprawy,
- wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie,
- dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa usytuowanie innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu przesyłowego,

- na terenach otwartych dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5,0 m od rurociągu przesyłowego,
- wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i nadziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty z nimi związane muszą być uzgodnione i wykonane pod nadzorem gestora sieci.

Ustala się następujące kierunki oraz zasady dotyczące rurociągu ścieków posodowych:

- realizacja zagospodarowania w przebiegu rurociągu w uzgodnieniu z właścicielem rurociągu

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – telekomunikacja

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie telekomunikacji:

- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- docelowa wymiana napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,
- sukcesywne zwiększanie ilości abonentów telefonicznych (sieci stacjonarnych i komórkowych)
- stwarzanie warunków dla rozwoju usług teleinformatycznych, w tym zwłaszcza poprawa dostępności do sieci Internet oraz rozwój programów e-urząd w administracji publicznej,
- dla ochrony walorów krajobrazowych przy lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych, należy podejmować działania zmierzające do ograniczania degradacji walorów krajobrazu - np. poprzez wykorzystanie innych dominant wysokościowych (już istniejących budowli, infrastruktury, itp.) dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, wspólne wykorzystywane infrastruktury przez różnych operatorów, lokalizację stacji bazowych w terenach o już obecnie zdegradowanej ekspozycji,
- w mpzp należy uwzględnić miejsca na posadowienie nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, przy zachowaniu następujących założeń:
 - uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
 - linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
 - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - w rejonach potencjalnego zapotrzebowania na usługi telefoniczne przebieg uzbrojenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej należy uzgodnić z gestorem sieci.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – ciepłownictwo

Ustala się następujące kierunki oraz zasady w zakresie ciepłownictwa:

- obsługa zabudowy za pomocą istniejących systemów grzewczych (z założeniem ich sukcesywnej wymiany i unowocześniania w celu stosowania najnowszych technologii podnoszących efektywność energetyczną, ograniczających zużycie surowców oraz ograniczających emisję zanieczyszczeń) oraz nowych systemów indywidualnych i zbiorczych,
- we wszystkich nowotworzonych systemach indywidualnych i zbiorczych wymagane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa ekologiczne niskoemisyjne lub bezemisyjne, eliminujące zanieczyszczenia atmosfery,

- docelowo zmiana dotychczasowego sposobu zaopatrywania w ciepło starej substancji mieszkaniowej na rzecz nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych,
- dopuszcza się tworzenie systemów zbiorczych dla zabudowy zwartej oraz podłączanie do nich zabudowy mieszkaniowej podmiotów gospodarczych, instytucji użyteczności publicznej,
- w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwość montażu w planowanej zabudowie paneli służących pozyskaniu energii słonecznej (dotyczy ustaleń związanych z kątem nachylenia dachów oraz rodzajem i kolorem pokrycia dachów),

Na terenie gminy należy wspierać rozwój technologii grzewczych opartych na wykorzystywaniu odnawialnych źródeł energii. Ze względu na szczegółowe uwarunkowania przyrodnicze (w tym łatwość pozyskania surowców), szczególnie pożądane jest wykorzystanie do celów grzewczych oraz podgrzewania wody użytkowej, technologii opartych na spalaniu biomasy, indywidualnych systemach solarnych, indywidualnych systemach geotermalnych.

8

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zadania celu publicznego określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (z późn. zmianami) o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie kompetencji samorządu gminnego znajdują się następujące zadania:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji; wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;

Spośród wymienionych powyżej zadań, na terenie gminy dopuszcza się i przewiduje się wydzielanie gruntów pod drogi publiczne (gminne) oraz budowę dróg gminnych. Dotyczy to północnej części gminy – szczegółowa lokalizacja – według przyjętych rozwiązań, w zależności od potrzeb i możliwości finansowych.

- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

Spośród wymienionych powyżej zadań, terenu gminy dotyczy dystrybucja energii elektrycznej oraz tranzyt gazu; dopuszcza się rozwój lokalnej sieci gazowej na terenie gminy wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Zadania dotyczą całego obszaru gminy – szczegółowa lokalizacja – według planów gestorów sieci (w przypadku energetyki – adaptacja istniejących sieci SN i nn z możliwością ich rozbudowy) i w zależności od przyjętych rozwiązań (koncepcji rozwoju sieci), w zależności od potrzeb i możliwości finansowych.

- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, Zadanie dotyczy całego obszaru gminy – adaptuje się istniejące ujęcia i stacje uzdatniania wody oraz istniejącą sieć wodociągową. Dalszy rozwój – wg koncepcji rozwoju.

- gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;

Zadania realizowane na podstawie aglomeracji kanalizacyjnej (zasięg przestrzenny określony w rozporządzeniu Wojewody wyznaczającym aglomerację Gniewkowo) i koncepcji rozwoju kanalizacji oraz gminnego planu gospodarki odpadami (zakłada się rekultywację składowiska Rojewo - Jaszczółtowo).

- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

Nie przewiduje się realizacji sztucznych zbiorników o celach przeciwpowodziowych, regulujących przepływ, służących zaopatrzeniu w wodę. Dopuszcza się tworzenie zbiorników, jako formy rekultywacji wyrobisk. Zadania służące melioracji realizowane będą na terenie całej gminy (w przewadze – w części północnej) na sieci cieków i rowów stanowiących melioracje podstawowe i szczegółowe.

- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Realizacja zadania na terenie całej gminy.

- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;

Jako miejsca koncentracji usług publicznych wskazano: Rojewo, Jezuicką Strugę, Liszkowo, Rojewice, Ściborze, Zawiszyn.

- budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;

Nie przewiduje się budowy obiektów oraz urządzeń służących obronności państwa i ochrony granicy państwowej. Adaptuje się istniejące placówki bezpieczeństwa publicznego, tworzenie dodatkowych możliwych na terenie całej gminy.

- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową

Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin pospolitych – na podstawie koncesji. Nie przewiduje się eksploatacji węgla brunatnego.

- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;

Nie przewiduje się tworzenia nowych cmentarzy.

- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;

Na terenie całej gminy – wg przepisów szczególnych.

- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;

Na terenie całej gminy – wg przepisów szczególnych.

- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Na terenie całej gminy – w przypadku zaistnienia potrzeby.

9

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

W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (pzwk), gminy Rojewo dotyczą następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne:

- nr 82 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 246
- nr 127 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 399
- nr 129 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 398

Charakter nieinwestycyjny mają zadania:

- nr 2 - Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze

Gminy dotyczą także następujące zadania o znaczeniu ogólnowojevodzkim:

- nr 39 - Opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego
- nr 40 - Realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020

W zależności od szczegółowego sposobu i zakresu przestrzennego realizacji zadań (plan nie precyzuje w tym przypadku dokładnej lokalizacji i zakresu działań), gminy mogą dotyczyć także następujące zadania:

- nr 6 - Regulacja i odbudowa rzek i kanałów w zlewni Noteci i Wełny (Kanał Kuśnierz, Kanał Smyrnia, Smyrnia Mała, Kcynka, Pomorka, Kanał Złotnicki, Dziemionna, Struga Śleska, Rokitka, Panna Północna, Bachorze, Kanał Gocanowski, Gąsawka, Wełna, Potok Kołdrąbski, Struga Sadowiecka, Kanał Ciechrz - Bożejewice, Potok Uścikowski, Rawka i Biała Struga)
- nr 48 - Modernizacja wadliwie funkcjonujących systemów melioracyjnych, w szczególności na Pojezierzu Chełmińsko-Dobrzyńskim i Kujawach

- nr 49 – Realizacja obiektów małej retencji wód, w szczególności w zlewniach: Noteci, Wełny, Orli, Kamionki, Sępolenki, Krówki, Osy, Lutryny, Rypienicy, Strugi Toruńskiej i Rużca

Podkreślić należy, że zadania zapisane w pzpwpk podlegały systematycznej realizacji, stąd obecnie są w różnym stopniu zrealizowane.

Gmina leży poza obszarami koncentracji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej znaczenia ogólnowojewódzkiego oraz poza systemem obszarów chronionych najwyższych kategorii – stąd też liczba wymienionych powyżej zadań, jest stosunkowo niewielka.

Spśród obecnie eksponowanych priorytetów rozwoju województwa, należy zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- przeciwdziałanie skutkom deficytu wody dla rolnictwa na Kujawach,
- rozwój innowacyjności,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrona środowiska przyrodniczego (w tym krajobrazu) oraz kulturowego przed nadmierną ekspansją energetyki wiatrowej (rozwój energetyki wiatrowej pod warunkiem respektowania wyznaczonych stref ograniczeń), jednocześnie preferowanie innych rodzajów energetyki odnawialnej.

Istotnym zagadnieniem wynikającym z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami, jest likwidacja istniejącego składowiska odpadów w gminie i zmiana sposobu realizacji gospodarki odpadami, zgodnie z ustaleniami ww. planu.

10

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

~~Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych~~

~~Na terenie gminy Rojewo wyznacza się obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych – Park Kulturowy „Kościół p.w. Św. Oswalda” w Płonkowie (art. 16 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 17 września 2003 r.)~~

~~Na terenie gminy nie występują tereny górnicze wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (funkcjonujące tereny górnicze są objęte planami).~~

~~Dla obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego w tabeli zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne, nie istnieje konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie przewiduje się zmian wymagających ustalenia stosownych zapisów w przepisach prawa miejscowego.~~

~~Niniejsze Studium wprowadza obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako warunek realizacji siłowni wiatrowych oraz podjęcia eksploatacji surowców mineralnych (realizacja powyższego zagospodarowania możliwa wyłącznie na podstawie mpzp). W niektórych jednostkach planistycznych mpzp jest także warunkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W miejscowości Płonkówko ustala się wymóg sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu przemysłowego chowu zwierząt, a także rozbudowy gospodarstw hodowlanych i innych do wielkości pozwalającej uznać je za realizujące chów przemysłowy.~~

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

~~**Na terenie gminy Rojewo wyznacza się obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych – Park Kulturowy „Kościół p.w. Św. Oswalda” w Płonkowie (art. 16 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 17 września 2003 r.)**~~

~~Na terenie gminy występują tereny górnicze wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego w tabeli zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne, nie istnieje konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ nie przewiduje się zmian wymagających ustalenia stosownych zapisów w przepisach prawa miejscowego.~~

~~Niniejsze Studium wprowadza obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako warunek realizacji siłowni wiatrowych oraz podjęcia eksploatacji surowców mineralnych (realizacja powyższego zagospodarowania możliwa wyłącznie na podstawie mpzp). W niektórych jednostkach planistycznych mpzp jest także warunkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W miejscowości Płonkówko ustala się wymóg sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu przemysłowego chowu zwierząt, a także rozbudowy gospodarstw hodowlanych i innych do wielkości pozwalającej uznać je za realizujące chów przemysłowy.~~

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Potrzeby przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określa się w szczegółowych zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym tereny wskazane do sporządzenia miejscowych planów mogą wymagać scaleń i podziałów w rozumieniu art. 102 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mają charakter centrotwórczy. Stanowią swoistą „przestrzeń publiczną”, jako wielofunkcyjne obiekty usługowo - rekreacyjno - handlowe, które w pełni zaspokajają potrzeby konsumentów. W studium wskazuje się obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Istotnymi czynnikami przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację tych obiektów są: dostępność i zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej, świadome kształtowanie sieci handlowej w gminie umożliwiające współistnienie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz mniejszych, rodzimych firm handlowych.

Lokalizacja nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wymaga obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Rojewo nie wyznacza się terenów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszary przestrzeni publicznej

Obszar przestrzeni publicznej to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – definicja zawarta w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 roku, z późn. zm.).

Do obszarów przestrzeni publicznej należą: lasy komunalne place, skwery, parki podworskie, place zabaw, ogródki jordanowskie, tereny zieleni – stanowią urządzone enklawy zieleni towarzyszące istniejącym terenom zurbanizowanym, cmentarze - stanowią duży procent zieleni i są wliczane do terenów zieleni, drzewostan jest w pełni wykształcony i spełnia funkcje ochronne, ogólnodostępne boiska, tereny sportu i rekreacji oraz miejsca zwyczajowo przyjęte jako miejsca spotkań, zabaw, festynów, drogi publiczne - sieć dróg publicznych na terenie gminy stanowią drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne, ciągi piesze – zlokalizowane przeważnie razem z drogami dla pojazdów w pasie drogowym oraz ścieżki rowerowe.

Do obszarów przestrzeni publicznych należą również tereny lokalizacji obiektów użyteczności publicznej:

- obiekty zdrowia – przychodnie, prywatne gabinety lekarskie, apteki
- obiekty kultu religijnego – kościoły, kaplice, domy parafialne, itp.,
- obiekty sportowe,
- obiekty kultury,
- obiekty administracji lokalnej,
- obiekty przedszkoli, szkół.

Za obszary przestrzeni publicznej uznaje się obszary silnie identyfikowane przez mieszkańców jako miejsca kształtujące tożsamość gminy, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na swoje położenie, charakter i świadomość mieszkańców gminy. Przestrzenie publiczne kreują wizerunek gminy, stanowią charakterystyczne i łatwo rozpoznawalne tło dla organizowanych imprez masowych, ich jakość zależy od wyposażenia w elementy zagospodarowania wyróżniające je spośród innych.

Należy dążyć do rehabilitacji zdegradowanej zabudowy towarzyszącej przestrzeniom publicznym, eliminować zagrożenia bezpieczeństwa publicznego i patologie społeczne.

Wzbogacanie atrakcyjności przestrzeni publicznych poprzez koncentrację atrakcyjnych usług, wprowadzanie obiektów małej architektury, poprawę dostępności do komunikacji zbiorowej czy wprowadzanie zieleni wpłynie na ich rangę i podniesie atrakcyjność gminy.

Wszystkie przestrzenie pełniące rolę przestrzeni publicznych w miejscowościach na terenie gminy, należy utrzymywać w stanie pełnej funkcjonalności, dbać o ich estetykę i zapewniać warunki bezpiecznego użytkowania. Zaliczają się tu: place, skwery, place zabaw, ogródki jordanowskie, ogólnodostępne boiska, tereny sportu i rekreacji oraz miejsca zwyczajowo przyjęte jako miejsca spotkań, zabaw, festynów, itp.

Na terenie gminy nie przewiduje się konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla istniejących obszarów przestrzeni publicznej z uwagi na fakt, że w części są to tereny chronione odrębnymi przepisami lub ich zagospodarowanie lub rodzaj

zainwestowania stanowi trwale formy osiadłe w krajobrazie, o charakterze nie przewidującym zmian wymagających ustalenia stosownych zapisów w przepisach prawa miejscowego.

11

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

Zaplanowana, spójna i kompleksowa gospodarka przestrzenna jest niezbędnym narzędziem realizacji celów rozwoju gminy, w tym przede wszystkim zachowania ładu przestrzennego oraz racjonalizacji zadań własnych w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.

Wskazuje się teren w centralnej części miejscowości Rojewo (określony na rysunku Studium), dla którego gmina posiada sprecyzowany zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na cel budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem towarzyszących nieuciążliwych usług.

Wskazuje się tereny, w których rozwój zagospodarowania powinien być poprzedzony sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzn. sporządzenie mpzp powinno być warunkiem realizacji zagospodarowania). Są to:

- obszary istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, hodowlanej oraz zakładu utylizacji odpadów (w Jezuickiej Strudze),
- tereny wskazane na rysunku studium jako „tereny realizacji zabudowy funkcji gospodarczych”,
- teren leżący w jednostce A1 na północ od Płonkówka dla którego jako jedną z opcji dopuszcza się realizację funkcji produkcyjno-usługowych w przypadku rezygnacji z realizacji elektrowni wiatrowych, w granicach terenu określonego na rysunku Studium;
- tereny położone w centralnej części wsi Rojewo przeznaczone na cel budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem towarzyszących nieuciążliwych usług.

Dopuszcza się także, w przypadku pojawienia się uzasadnionej potrzeby, sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ramach istniejących terenów zainwestowanych – część z nich wymaga lub w przyszłości wymagać może uporządkowania i/lub realizacji przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zakres funkcjonalny terenów, dla których sporządzać się będzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostanie ostatecznie określony na etapie sporządzania w/w planów, jednak musi zachować zgodność z ogólnym charakterem danej jednostki i przeznaczeniem terenu, określonym na rysunku Studium.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- obszary gleb klas bonitacyjnych I-III, położone w granicach ww. jednostek, dla których sporządzać się będzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia leśnych na cele nieleśne

- dopuszcza się tylko niewielkie wyłączenia gruntów z użytkowania leśnego – związane z realizacją poszczególnych inwestycji bądź eksploatacją surowców – zmiany te mogą mieć charakter tylko „techniczny” (wyłączenia na niewielką skalę niezbędne z przyczyn technologicznych realizacji danego przedsięwzięcia), gdyż żadne z ustaleń Studium nie ma na celu ograniczania powierzchni lub zwartości lasów, jak też osłabiania ich potencjału ekologicznego w inny sposób.

12

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Celem rozwoju i zagospodarowania gminy w sferze kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jest stwarzanie warunków do efektywnej gospodarki rolnej, przy jednoczesnej ochronie walorów i przeciwdziałaniu degradacji zasobów glebowych gminy. Ustala się następujące zasady zagospodarowania względem rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych,
- ochrona gleb najwyższej jakości przed przeznaczeniem nierolniczym,
- w przypadku ważnego interesu społecznego i ekonomicznego gminy, dopuszcza się przeznaczanie na cele pozarolnicze gruntów wysokich klas - wynika to z konieczności zapewnienia terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych w sytuacji powszechnego występowania gleb dobrej jakości w częściach gminy wskazywanych jako atrakcyjne dla rozwoju. Każdorazowo podjęcie starań w kierunku wyłączenia gruntów z produkcji rolnej powinno być poprzedzoną analizą szans powodzenia inwestycji, a decyzja pozytywna powinna dotyczyć tylko zamierzeń, dla których przewiduje się wysokie prawdopodobieństwo powodzenia,
- przeciwdziałanie dzielenia i osłabiania zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej – przede wszystkim poprzez zapobieganie rozpraszaniu osadnictwa, racjonalne wytyczanie dróg, racjonalne lokalizowanie masztów, elektrowni wiatrowych, itp. w sposób możliwie jak najmniej dzielący rolniczą przestrzeń produkcyjną,
- reelektryfikacja polegająca na przebudowie sieci i częściowej eliminacji nadmiaru linii biegnących przez tereny rolne (słupy energetyczne ograniczające mechanizację),
- ochrona gleb przed degradacją wskutek niewłaściwej kultury rolnej,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed erozją,
- wyłączanie 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,
- rozwój doradztwa rolniczego mającego na celu optymalizację kierunków produkcji rolnej oraz eliminację oddziaływań rolnictwa na inne aspekty środowiska

- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji,
- podejmowanie działań w sferze społeczno-gospodarczo-infrastrukturalnej, ukierunkowanych na poprawę jakości życia ludności rolniczej oraz warunków funkcjonowania gospodarstw, w tym: 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 płodów rolnych, poprawę wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, wsparcie dla poprawy jakości i rozbudowy budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, wprowadzanie do gospodarstw technologii proekologicznych, wspieranie działań producentów rolnych,
- wspieranie upraw roślin energetycznych i zbóż na cele energetyczne oraz wspieranie lokalnego sektora przetwórstwa biomasy na cele energetyczne oraz technologii grzewczych bazujących na lokalnie pozyskiwanej biomasie.

Celem rozwoju i zagospodarowania gminy w sferze kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej, jest wzmocnienie potencjału ekologicznego lasów i ich gospodarcze wykorzystanie. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wobec leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- zwiększenie lesistości gminy - ~~na Załączniku nr 4~~ **na Załączniku nr 6** wskazano obszary predestynowane do zalesień wyznaczone w opracowaniu „Granica polno-leśna” autorstwa Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Bydgoszczy,
- dopuszcza się zalesianie innych gruntów, dla których zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względu na niską przydatność dla rolnictwa lub względy środowiskowe,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z organizacją zrębów i nasadzeń,
- zachowanie i wzbogacanie funkcji lasów, zwłaszcza funkcji ekologicznych,
- poprawa stanu sanitarnego lasów,
- zapobieganie degradacji i zanieczyszczenia lasów,
- udostępnianie lasów dla turystyki i rekreacji poprzez wyznaczanie szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, wytyczanie ścieżek dostępnych dla turystyki konnej, wyznaczenie miejsc dostępnych dla motocykli i quadów i określenie zasad ich użytkowania (wsparcie dla lokalnego sektora agroturystyki przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska).

13 | **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie gminy, RZGW w Gdańsku oraz RZGW w Poznaniu nie wytyczyły stref bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Możliwe są lokalne podtopienia związane z deszczami nawalnymi oraz z gwałtownym topieniem śniegów. Mogą one występować lokalnie na terenie całej gminy, z wyjątkiem obszarów w sposób naturalny zabezpieczonych poprzez położenie na wyniesieniach, zwłaszcza w strefach występowania gruntów przepuszczalnych.

Planowanie w gospodarowaniu wodami obejmuje potrzeby związane z ochroną przed powodzią oraz suszą. Dyrektor RZGW jest odpowiedzialny za opracowanie planu ochrony przeciwpowodziowej

regionu wodnego sporządzanego na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej. Ustala ono obszary wymagające ochrony z uwagi na ich zagospodarowanie, wartości gospodarcze lub kulturowe, granice obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią. Na podstawie obowiązującej obecnie ustawy Prawo wodne, Studium, podobnie jak plan ochrony przeciwpowodziowej regionu wodnego, stanowić będzie podstawę do opracowywanego przez Prezesa KZGW w skali obszarów dorzeczy planu ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwdziałania skutkom suszy na obszarze kraju.

Z uwagi jednak na wejście w życie Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie ocen ryzyka powodziowego i zarządzania nim (tzw. Dyrektywy Powodziowej) ten dokument planistyczny zostanie zastąpiony **planem zarządzania ryzykiem powodziowym**, który będzie przygotowany na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, opracowywanych w zastępstwie wcześniej wspomnianego studium. Zgodnie z zapisami Dyrektywy Powodziowej, opublikowanie planu zarządzania ryzykiem powodziowym nastąpi do 22 grudnia 2015 r. Plan będzie bezpośrednio powiązany z procesem wdrażania Ramowej Dyrektywy Wodnej m.in. poprzez wymóg uwzględnienia w nim celów środowiskowych określonych w art. 4 RDW. Zostanie przedstawiona także analiza kosztów i korzyści, zasięg powodzi, trasy przejścia fali powodziowej, czy też obszary o potencjalnych możliwościach retencyjnych. Zapisy planu odnoszą się będą również do kwestii związanych z planowaniem przestrzennym i zagospodarowaniem terenu.

Na terenie gminy nie udokumentowano obszarów narażonych na osuwanie mas ziemnych z przyczyn geologicznych, związanych z budową geologiczną i rzeźbą terenu (duże spadki i krawędzie) bądź położonych na terenach przybrzeżnych. Występuje tu natomiast teren określany przez Państwowy Instytut Geologiczny jako obszar predysponowany do występowania ruchów masowych, zdelimitowany na podstawie danych informujących o możliwej predyspozycji obszarów do rozwoju ruchów masowych wynikających głównie z budowy geologicznej i morfologii terenu. Wyznaczenie tego obszaru skutkuje nie tyle diagnozą zagrożenia osuwiskowego, a jedynie koniecznością wykonania prac terenowych i opracowania dokładnych map osuwisk i terenów zagrożonych.

Ustala się zabezpieczenie stoków w strefie krawędziowej (strefa zbocza wysoczyzny) poprzez ograniczenie zabudowy na tych terenach, wprowadzeniu trwałej szaty roślinnej, właściwe prowadzenie gospodarki rolnej polegające na ograniczeniu zabiegów agrotechnicznych.

W przypadku lokalizacji zabudowy w pobliżu strefy krawędziowej, ustala się, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązek wykonania badań geologiczno – gruntowych podłoża w celu określenia specjalnych warunków posadowienia i konstrukcji budynku oraz zabezpieczenia gruntu (np. zastosowanie murów oporowych).

14

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

Na obszarze gminy Rojewo nie wyznacza się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

15

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 nie ma pomników zagłady i ich stref ochronnych, wynikających z 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).

16

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Rekultywacja polega na przywróceniu zdegradowanym gruntom jakości wymaganej odpowiednimi standardami oraz doprowadzeniu tych obszarów do stanu umożliwiającego ich właściwe zagospodarowanie.

Starosta prowadzi okresowe badania jakości gleby i ziemi oraz corocznie aktualizowany rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenia standardów jakości gleby lub ziemi, ze wskazaniem obszarów, na których powstaje obowiązek rekultywacji (obciążający starostę) - art. 109 ust. 2, art. 110 Prawa Ochrony Środowiska.

W miejscowości Rojewo-Jaszcółtowo, terenem wskazanym docelowo – po zaprzestaniu działalności - do przeprowadzenia rekultywacji, jest teren gminnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Przeprowadzenia rekultywacji wymagają wszystkie tereny po eksploatacji kruszywa naturalnego. Zasady i warunki wydobywania kopalin ze złóż oraz uzyskania koncesji określa ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze. Rekultywacja terenów spoczywa na przedsiębiorcy

prowadzącym eksploatację po zakończeniu wydobywania. Sposób rekultywacji wyrobisk winien minimalizować ujemne skutki eksploatacji. Wydobywanie powinno odbywać się ze złóż udokumentowanych i na podstawie koncesji (w odniesieniu do kopalin pospolitych obecnie wydaje marszałek) zgodnie z zasadami techniki górniczej i ochrony środowiska. Określenie szczegółowych zasad gospodarowania dla poszczególnych terenów przyszłej eksploatacji w granicach stref ochronnych nastąpi w dalszym procesie dokumentacyjno – planistycznym.

Rewitalizacja lub rehabilitacja jest zintegrowanym, świadomie inicjowanym procesem przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miejscowości gminnych, przyczyniającym się do poprawy jakości życia mieszkańców, rozwoju kultury, ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych, a także przywrócenia ładu przestrzennego.

Celem rehabilitacji (rewitalizacji) jest zachowanie jednostek przestrzennych gminy o szczególnych walorach kulturowych, utrzymaniu ich podstawowego układu architektonicznego i urbanistycznego.

Przekształceń i rehabilitacji wymagają także (choć nie diagnozuje się tu szczególnie pilnych potrzeb) obiekty i obszary nieużytkowane po zaprzestaniu działalności gospodarczych – na terenie całej gminy dotyczy to różnego rodzaju obiektów pochodowlanych, poprzemysłowych, po bazach technicznych i maszynowych rolnictwa, itp. Obiekty i obszary o takim charakterze są sukcesywnie zagospodarowywane przez wprowadzanie nowych funkcji gospodarczych. W przypadku braku możliwości rewitalizacji przez użytkownicy gospodarcze, należy rozważyć fizyczną likwidację obiektów oraz rekultywację przestrzeni.

17 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

18 Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar problemowy należy rozumieć jako obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych.

Na terenie gminy Rojewo jako obszary problemowe wyznaczono:

- obszarem problemowym niedorozwoju podstawowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest północna część gminy (jednostki B2, B3 i B4), są to tereny wskazywane do zagęszczenia sieci dróg publicznych, poprawy nawierzchni dróg publicznych oraz uregulowania gospodarki wodno-ściekowej,
- obszary ograniczonego użytkowania związane z przebiegiem mediów infrastruktury technicznej (transport rurociągowy). Stwarzają one pewne ograniczenia inwestycyjne dla lokalizacji zabudowy,
- tereny wyznaczone do lokalizacji elektrowni wiatrowych ze względu na wywieranie wpływu na zdrowie ludzi poprzez m.in. emisję hałasu i wibracji wydzielane przez elektrownie, emisje promieniowania elektromagnetycznego. Lokalizacja siłowni wiatrowych nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi i środowisko przyrodnicze, pod warunkiem przestrzegania odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej oraz terenów objętych ochroną prawną, w tym miejsc wyjątkowo cennych dla ptaków w ich okresie lęgowym jak i podczas wędrówek.