

WÓJT GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXX.256.2017 RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA Z DNIA 25 MAJA 2017 r.	ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LII.472.2022 RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA Z DNIA 30 GRUDNIA 2022 r.	ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXII.560.2023 RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA Z DNIA 22 LISTOPADA 2023 r.
---	--	---

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA



TEKST STUDIUM

-Część druga-

KIERUNKI ROZWOJU GMINY

DĄBROWA CHEŁMIŃSKA 2014-2017 r.

ZMIANA STUDIUM – 2021 r. - 2022 r.

ZMIANA STUDIUM – 2022 r. - 2023 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

TEKST STUDIUM KIERUNKI ROZWOJU GMINY

SPIS TREŚCI

		strona
I.	CELE ROZWOJU GMINY	4
II.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY <i>/zgodnie z art. 10 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm./</i>	7
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów - strefy funkcjonalno-przestrzenne <i>/art.10 ust. 2 ppkt 1/</i>	7
2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy <i>/art.10 ust. 2 ppkt 2/</i>	27
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego <i>/art.10 ust. 2 ppkt 3/</i>	29
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej <i>/art.10 ust. 2 ppkt 4/</i>	31
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej <i>/art.10 ust. 2 ppkt 5/</i>	33
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym <i>/art.10 ust. 2 ppkt 6/</i>	37
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 <i>/art.10 ust. 2 ppkt 7/</i>	39
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej <i>/art.10 ust. 2 ppkt 8/</i>	40

9.	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 /art.10 ust. 2 ppkt 9/	40
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej /art.10 ust. 2 ppkt 10/	40
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych /art.10 ust. 2 ppkt 11/	42
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny /art.10 ust. 2 ppkt 12/	43
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i nr 153, poz. 1271) /art.10 ust. 2 ppkt 13/	43
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji /art.10 ust. 2 ppkt 14/	43
15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych /art.10 ust. 2 ppkt 15/	43
16.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie /art.10 ust. 2 ppkt 16/	44

I. CELE ROZWOJU GMINY

W Strategii Rozwoju gminy Dąbrowa Chełmińska na lata 2014 – 2023, biorąc pod uwagę wyniki analiz oraz aspiracje wyrażane przez liderów lokalnych oraz władze gminy, sformułowano następująco wizję i misję rozwoju gminy Dąbrowa Chełmińska:

Wizja: Gmina Dąbrowa Chełmińska – gmina przyjazna mieszkańcom i inwestorom, gmina z rozwijającą się infrastrukturą techniczną i społeczną, z bezpiecznym i ekologicznym obszarem rozwoju gospodarczego, na której stosowane są zasady zrównoważonego rozwoju we wszystkich aspektach życia.

Misja: Gmina przyjazna mieszkańcom i środowisku, atrakcyjna dla turystów i otwarta na inwestorów.

Uwzględniając powyższe oraz uwarunkowania związane z położeniem gminy (bliskość aglomeracji bydgoskiej) zasobami gminy (walory przyrodnicze i kulturowe) oraz sytuację społeczno-gospodarczą ustala się wielofunkcyjny rozwój gminy Dąbrowa Chełmińska.

1. Cel główny

- Dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, oraz rozwój gospodarczy związany z tworzeniem nowych miejsc pracy.
- Utrzymanie dominujących funkcji gminy podmiejskiej: osadniczo - usługowej. Położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Bydgoszczy, wskazuje, iż przyszły rozwój gminy zależny będzie od kondycji gospodarczej miasta i jego znaczenia w sieci osadniczej województwa.
- Promowanie bogatej oferty atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz przygotowanie oferty terenów usługowych i wspomaganie ich rozwojem infrastruktury technicznej.

2. Cele szczegółowe

Dla realizacji celu głównego przyjęto następujące cele szczegółowe:

2.1. Cele gospodarcze i społeczne

a) dalszy rozwój gospodarczy poprzez:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój przedsiębiorczości, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw,
- tworzenie korzystnych ofert lokalizacyjnych w celu pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy, podmiotów z otoczenia biznesu oraz rozwoju usług o znaczeniu ponadlokalnym,
- rolnictwo z preferencją upraw w systemie rolnictwa ekologicznego,
- rekreacja i turystyka z preferencją form krótkookresowych, weekendowych oraz turystyki krajoznawczej,
- leśnictwo z preferencją lasów ochronnych (wodno i glebochronnych), zieleni wysokiej,
- ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych, w tym krajobrazu.

b) poprawę warunków życia mieszkańców poprzez:

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- rozwój i podnoszenie standardu usług,
- rozwój i podnoszenie standardu w zakresie infrastruktury społecznej, w tym edukacji, zdrowia, sportu i rekreacji,
- zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego.

2.2. Cele strukturalno-przestrzenne

Tworzenie ładu przestrzennego poprzez:

- uporządkowanie struktury zabudowy mieszkaniowej,
- wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów,
- promowanie bogatej oferty atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy – wykorzystanie podmiejskiej strefy Bydgoszczy,
- rozbudowę układu komunikacyjnego,
- estetyzację zabudowy i zahamowanie postępującego rozpraszania zabudowy,
- dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych.

2.3. Cele ekologiczne:

- ochrona istniejących zasobów środowiska poprzez ich kontrolowaną eksploatację,
- ochrona krajobrazu doliny Wisły,
- poprawa stanu środowiska m.in. poprzez likwidację głównych źródeł zagrożeń i rekultywację ewentualnych terenów zdewastowanych,
- kontynuacja procesu porządkowania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami,
- dalsze ograniczanie negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi istniejących zakładów produkcyjnych i innych źródeł zagrożeń.

2.4. Cele kulturowe:

- ochrona zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, a także innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- utrzymanie, ustanowionych w dotychczasowych opracowaniach, stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których obowiązują określone w ustaleniach niniejszego studium ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków, a które wymagają ustalenia w ewentualnych planach miejscowych, oraz uwzględnienia przy wydawaniu decyzji administracyjnych na terenach, na których brak jest obowiązującego planu;

2.5. Cele techniczno-infrastrukturalne

- modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego,
- modernizacja i rozbudowa systemu wodno-kanalizacyjnego,
- modernizacja i rozbudowa systemu energetycznego.

3. Realizacja celu oraz kierunków rozwoju gminy:

Dla realizacji celu oraz kierunków rozwoju gminy niezbędne jest podjęcie następujących działań:

- 1) w zakresie rynku pracy i kondycji gospodarczej:
 - a) stymulowanie rozwoju wybranych form przedsiębiorczości, a w szczególności branż wykorzystujących walory gminy, wynikające z jej położenia i zasobów środowiska naturalnego; tworzenie korzystnego klimatu inwestycyjnego w celu przyciągnięcia na teren gminy inwestorów,
 - b) kontynuacja restrukturyzacji rolnictwa w celu zwiększenia jej efektywności oraz zmniejszenia liczby ludności zawodowo związanej z rolnictwem; sterowanie odpływem nadmiaru siły roboczej z rolnictwa poprzez stymulowanie rozwoju intensywnych, pracochłonnych form działalności np. przetwórstwa rolnego, eksploatacji kopaliny lub ich wzbogacania (np. sortownie, przechowalnie),
 - c) ograniczenie bezrobocia, szczególnie wśród młodzieży, także bezrobocia ukrytego w rolnictwie, poprzez rozwijanie na terenie gminy funkcji usługowych względem mieszkańców Bydgoszczy, którzy mogą w sposób znaczący zwiększyć lokalne dochody i stać się rynkiem zbytu na dobra i usługi oferowane przez gminę (np. kultura, wypoczynek, funkcja życiowska).
- 2) w zakresie szkolnictwa:
 - a) podniesienie jakości nauczania w szkołach podstawowych oraz osiągnięcie wysokiego poziomu nauczania w gminnych gimnazjach,
 - b) stymulowanie zmiany kwalifikacji osób bezrobotnych oraz zatrudnionych w rolnictwie w kierunkach umożliwiających podjęcie lub zmianę pracy,
- 3) w zakresie podnoszenia jakości i sprawności infrastruktury społecznej i technicznej:
 - a) kontynuacja rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej oraz utrzymanie stanu dobrej jakości ich funkcjonowania, w celu podniesienia standardu oferowanych usług oraz poprawienia sprawności urządzeń,
- 4) w zakresie ochrony przed negatywnymi skutkami położenia w strefie podmiejskiej:
 - a) niedopuszczenie do niekontrolowanych, żywiołowych zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności ochrona przed lokalizacją funkcji uciążliwych dla mieszkańców,
 - b) kontrolowanie i sterowanie w pożądanym kierunku napływu ludności z zewnątrz oraz dostosowanie lokalnych systemów infrastruktury społecznej i technicznej do zwiększającej się liczby mieszkańców.
- 5) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) ochrona użytków zielonych i ochrona gleb o wysokim potencjale produkcyjnym,

- b) ograniczenie w niektórych jednostkach lokalizacji przemysłu i usług uciążliwych,
 - c) ograniczenie lub zakaz lokalizacji zabudowy oraz zwartych zalesień w rejonach odsłoneń krajobrazowych i osi widokowych,
 - d) ochrona układów wiejskich,
 - e) prowadzenie monitoringu lokalnego środowiska w rejonie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) w zakresie kształtowania i zagospodarowania przestrzeni:
- a) adaptację, przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie terenów zabudowy wsi,
 - b) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
 - c) możliwość wprowadzania nowej zabudowy siedliskowej w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
 - d) koncentrację zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej w potencjalnych terenach rozwojowych objętych zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - e) wyznaczenie terenów pod rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w sposób nie kolidujący z przyjętymi zasadami ochrony naturalnych zasobów gminy,
 - f) wprowadzenie ograniczeń, a na niektórych obszarach zakazu lokalizacji nowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - g) wyznaczenie oraz zagospodarowanie tras turystyczno-rekreacyjnych, parków, punktów widokowych dla różnych form rekreacji.

II. KIERUNKI ROZWOJU GMINY

/zgodnie z art. 10 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm./

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów /art.10 ust. 2 ppkt 1/

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów poprzez sformułowanie rodzaju i zakresu zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Ustalenie działań niezbędnych dla wprowadzenia tych zmian jest określeniem zasad polityki przestrzennej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, ustaleń szczegółowych odniesionych do obszarów polityki przestrzennej, z określeniem głównych form użytkowania i kierunków działań na wyodrębnionych (w ramach tych obszarów) terenach.

W zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- A – strefa zalewowa rzeki Wisły (zachodnia część gminy),
- B – strefa kompleksów leśnych (południowa część gminy),
- C – strefa wielofunkcyjna (środkowa i wschodnia część gminy),
- D - strefa kompleksów leśnych (środkowa część gminy),
- E- strefa rolniczo – osadnicza (północna część gminy).

Strefa A - zalewowa

Strefa dna doliny Wisły obejmująca pas terenu wzdłuż prawego brzegu rzeki, ograniczony strefą krawędziową, rozszerzający się w części północnej w kierunku wschodnim. Graniczy z m. Bydgoszcz oraz gminami Unisław i Dobrcz.

Wydzielić tu można 3 podstrefy o odrębnych warunkach i możliwościach gospodarowania.

Przy realizacji planowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego w całej strefie funkcjonalno-przestrzennej A uwzględniać wskazania wynikające z planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Solecka Dolina Wisły PLH040003 określone w załączniku nr 6 zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Solecka Dolina Wisły PLH040003 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 814, z późn. zm.) oraz w załączniku nr 6, zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 1184).

Podstrefa A1 – leży na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, w przeważającej części pokryty łąkami trwałymi z nielicznymi grupami zadrzewień przybrzeżnych, jest obszarem narażonym na zalewanie wysokimi wodami rzeki Wisły. Jego część środkowa i północna obejmująca łąki trwałe często o podłożu organicznym, winna podlegać szczególnej ochronie poprzez użytkowanie z przeznaczeniem dla hodowli bydła, bezwzględny zakaz zaorywania runi łąkowej.

W południowej części cenne i rzadko występujące w Polsce lasy łęgowe topolowe i wiązowe tworzą rezerwat „Wielka Kępa Ostromecka”. Poniżej, w rejonie tzw. Małej Kępy, projektowane jest utworzenie rezerwatu pn. „Mała Kępa Ostromecka” dla ochrony bogatej awifauny łęgowej z dużym udziałem gatunków rzadkich i zagrożonych. Występują licznie zbiorniki wodne.

Dla podstrefy A1 ustala się:

- zakaz zaorywania runi łąkowej,
- zakaz lokalizowania nowej zabudowy,

- zabezpieczenie właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy – wysokiej skarpy w rejonie wsi Pień i Rafa wzdłuż cieków: Reptówka i Wielka Łacha, jezioro Ostromecko i Reptówka z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-turystyczne,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV,
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- położenie części terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku),
- projektowany rezerwat „Mała Kępa Ostromecka”,
- obszary Natura 2000,
- projektowana droga ruchu przyspieszonego.

Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ściśle zakazy inwestycyjne – należy respektować przepisy z zakresu Prawa Wodnego.

Podstrefa A2 – niezalesione skarpowe tereny wsi Rafa i Pień, o charakterze rolniczo-osadniczym, dla której ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- w części Obszary Natura 2000,
- zakaz zaorywania runi łąkowej,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- wieś Rafa jako miejsce koncentracji zabudowy osadniczej w granicach zabudowy wsi, dopuszcza się zabudowę zagrodową i mieszkaniową z zachowaniem przepisów odrębnych,
- ze względu na ochronę krajobrazu rozwój zainwestowania nie może powodować w żadnym stopniu zagrożeń dla środowiska,
- tereny przestrzeni publicznej – świetlica wiejska,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach na którym one obowiązują (wskazane na rysunku),
- pozostałe tereny rolne i leśne,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku).

Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ściśle zakazy inwestycyjne wynikające z przepisów odrębnych.

Podstrefa A3 – część wieś Słończ oraz części wsi Czarże – tereny zainwestowane wsi oraz tereny położone nad jeziorem „Bałtyk” dla której ustala się:

- zakaz zaorywania runi łąkowej,
- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- obszary Natura 2000,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- rozbudowa i budowa urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów oraz warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych, dążąc do zachowania zrównoważonego rozwoju,
- tereny leśne,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku).

Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ściśle zakazy inwestycyjne wynikające z przepisów odrębnych.

Strefa B – kompleksów leśnych

Strefa obejmująca obszar kompleksów leśnych położonych w południowej części gminy (od jej granicy w kierunku północnym). Graniczy z gminą Zławieś Wielka.

Dla strefy ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- w części Obszary Natura 2000,
- ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- przystosowanie do przyjęcia wzmożonego ruchu turystycznego (turystyka podmiejska, formy krajoznawcze) poprzez wyznaczenie tras turystycznych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych. Obszar ten winien również służyć funkcji edukacyjnej,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- istniejącą zabudowę zagrodową, mieszkaniową oraz tereny rekreacyjne i upraw rolnych,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wskazana na rysunku,
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związaną z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- projektowana droga ruchu przyspieszonego,
- położenie części terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku).

Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ściśle zakazy inwestycyjne wynikające z przepisów odrębnych.

Strefa C – wielofunkcyjna

Strefa wysoczyzny morenowej zajmująca centralną część gminy. Rejon wsi Dąbrowa Chełmińska przeznaczona jest jako wielofunkcyjny ośrodek koncentracji - usług z zakresu obsługi ludności, zabudowy mieszkaniowej, działalności usługowej i produkcyjnej. Wsie: Bolumin, Boluminek, Nowy Dwór i Wałdowo Królewskie – obejmują rejon o najwyższym na terenie gminy potencjale dla produkcji rolnej - przewidziany do utrzymania funkcji rolniczo-osadniczej z możliwością rozwoju. Zainwestowane tereny wsi Strzyżawa i Ostromecko oraz Ostromecko-Zabasta wskazuje się jako obszar wielofunkcyjny z ograniczoną ilością terenów rozwojowych. W strefie znajduje się również Rezerwat przyrody „Las Mariański”. Obszar graniczy z gminami Zławieś Wielka i Unisław.

W związku z położeniem całej strefy w korytarzu ekologicznym mającym na celu zapewnienie ciągłości między obszarami prawnie chronionymi w dolinie Wisły i Noteci - w celu zachowania jego funkcjonalności, projektując nowe zainwestowanie, należy uwzględnić zachowanie drożności tego korytarza.

Strefę podzielono na następujące podstrefy o odrębnych warunkach i możliwościach gospodarowania:

Podstrefa C1 (cz. wsi Dąbrowa Chełmińska) – objęta w całości ustaleniami mpzp.

Ustala się:

- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazane na rysunku),
- istniejące zainwestowanie – tereny mieszkaniowe, tereny zabudowy usługowej, usług oświaty i kultury, administracji,
- tereny przestrzeni publicznej: Zespół Szkół (podstawowa, gimnazjum, przedszkole), tereny sportowe (boisko), Urząd Gminy, Gminna Biblioteka Publiczna,
- tereny rolne,
- rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych.

Podstrefa C2 (cz. wsi Dąbrowa Chełmińska) – objęta w całości ustaleniami mpzp

Ustala się:

- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazane na rysunku),
- koncentracja zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nieuciążliwej (handel),
- istniejące zainwestowanie – tereny mieszkaniowe, tereny zabudowy usługowej, usługi hotelarskie,
- tereny przestrzeni publicznej: remiza OSP z sala wiejską, tereny rekreacji, kościół, poczta,
- rozbudowa i budowa urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych.

Podstrefa C3 (cz. wsi Dąbrowa Chelmińska)

Ustala się:

- potencjalne tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej a także zalesień śródpolnych,
- zakaz lokalizacji inwestycji o funkcjach mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych),
- potencjalne tereny rozwojowe (zabudowa o funkcji usługowej),
- zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Podstrefa C4 (cz. wsi Dąbrowa Chelmińska)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego według jego ustaleń,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- zakaz lokalizacji inwestycji o funkcjach mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych),
- ze względu na ochronę krajobrazu rozwój zainwestowania nie może powodować w żadnym stopniu zagrożeń dla środowiska,
- pozostałe tereny rolne,
- zabezpieczenie właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy – Gapie Góry.

Podstrefa C5 (cz. wsi Dąbrowa Chelmińska – Osiedle TARGOWA) – objęta w całości ustaleniami mpzp

Ustala się:

- lokalizację nowej zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej,
- realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazany na rysunku),

- rozbudowa i budowa urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- pozostałe tereny: ujęcie wody (wskazano na rysunku), tereny przemysłowe,
- tereny leśne.

Podstrefa C6 (cz. wsi Dąbrowa Chełmińska)

Ustala się:

- wiodącą funkcję przemysłową i składową (istniejące zakłady) z wprowadzeniem zieleni izolacyjnej,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - zabudowa mieszkaniowa i usługowa (wskazany na rysunku),
- rozbudowa i budowa urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- potencjalne tereny rozwojowe (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny – niewielka enklawa leśna.

Podstrefa C7 (wieś Dąbrowa Chełmińska – Osiedle LINIE)

Ustala się:

- realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym on obowiązuje - zabudowa mieszkaniowa (wskazany na rysunku).

Podstrefa C8 (cz. wsi Dąbrowa Chełmińska) – objęta w całości ustaleniami mpzp

Ustala się:

- wiodącą funkcję mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazane na rysunku),
- rozbudowa i budowa urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- pozostałe tereny – grunty rolne, zabudowa zagrodowa oraz istniejący przemysł spożywczy (zakład masarski).

Podstrefa C9 (cz. wsi Dąbrowa Chełmińska, cz. wsi Otowice)

Ustala się:

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazane na rysunku),
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- tereny leśne,
- tereny przestrzeni publicznej: zieleń urządzonej parkowa,
- pozostałe tereny: stacja paliw (wskazano na rysunku), stacja diagnostyczna z myjnią samochodową.

Podstrefa C10 (cz. wsi Otowice i cz. wsi Dąbrowa Chełmińska)

Ustala się:

- dopuszczenie wprowadzenia zabudowy w ciągu dróg publicznych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy rozproszonej,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazane na rysunku),
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- dopuszczenie usług kultury i sportu,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- dopuszczenie na terenach o charakterze rolnym lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- tereny leśne i rolne,
- tereny przestrzeni publicznej: świetlica wiejska, Gminny Ośrodek Kultury i Sportu.

Podstrefa C11 (cz. wsi Otowice i cz. wsi Gzin Górny)

Ustala się:

- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazane na rysunku),
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- tereny rolne z zabudową zagrodową oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa,
- pozostałe tereny: zakład przemysłowy – odlewnia metali, usługi,
- tereny zrehabilitowane po terenach górniczych.

Podstrefa C12 (cz. wsi Bolumin i cz. wsi Boluminek)

Ustala się:

- częściowe położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o obowiązujące przepisy, lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych,

- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- zespół czterech istniejących elektrowni wiatrowych o mocy 1,8 MW (wysokość: nr 1 – 48,50 m, nr 2 – 77,0 m, nr 3 – 92,00 m, nr 4 – 98,00 m wskazano na rysunku),
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazane na rysunku),
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- teren gruntów rolnych o bardzo dobrych i dobrych warunkach glebowych, z istniejącą zabudową zagrodową,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV,
- teren zrekultywowany w kierunku rolnym /po składowisku odpadów w miejscowości Bolumin/, objęty zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- projektowane poszerzenie czynnego cmentarza,
- pozostałe tereny: kościół oraz cmentarz czynny (wskazano na rysunku),
- tereny przestrzeni publicznej: świetlica wiejska, sala wiejska, tereny sportu i rekreacji.

W związku z istniejącą lokalizacją elektrowni wiatrowych w Boluminku przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić odległości wynikające z przepisów odrębnych dla nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Podstrefa C13 (cz. wsi Wałdowo Królewskie i cz. wsi Boluminek)

Ustala się:

- częściowe położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- tereny rolne,
- niewielkie enklawy leśne,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- potencjalne tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazane na rysunku),

- na terenach o charakterze rolnym dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o obowiązujące przepisy, lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych,
- teren gruntów rolnych o bardzo dobrych i dobrych warunkach glebowych, z istniejącą zabudową zagrodową,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV,
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny: nieczynny cmentarz ewangelicki, tereny produkcyjne,
- tereny przestrzeni publicznej: OSP, świetlica wiejska, szkoła podstawowa.

W związku z istniejącą lokalizacją elektrowni wiatrowych w Boluminku (w podstrefie C12) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić odległości wynikające z przepisów odrębnych dla nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Podstrefa C14 (tereny rolne)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- dopuszcza się funkcję usług związanych z rekreacją i turystyką - ze względu na różnorodne ukształtowanie terenu – skarpy, wskazane funkcje to: ośrodek jeździecki, tor saneczkowy, wyciąg narciarski itp. projektując nowe zainwestowanie należy uwzględnić zarówno konieczność zachowania istniejącej rzeźby terenu, a także cennych siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych, mogących występować na terenach nieprzydatnych rolniczo o urozmaiconej rzeźbie terenu, oraz innych ograniczeniach obowiązujących na obszarach chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ze względu na ochronę przyrody i krajobrazu należy uwzględnić szczególną dbałość o walory architektoniczne nowej zabudowy,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny rolne z istniejącą zabudową,
- tereny rolne,
- tereny leśne,

- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku).

Podstrefa C15 (cz. wsi Nowy Dwór, cz. wsi Wałdowo Królewskie)

Ustala się:

- częściowe położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- teren gruntów rolnych o bardzo dobrych i dobrych warunkach glebowych, z istniejącą zabudową zagrodową,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej w oparciu o obowiązujące przepisy i lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny produkcji, składów i usług,
- tereny przestrzeni publicznej – rekreacji i sportu i usług z zakresu kultury,
- pozostałe tereny: rolne z istniejącą zabudową zagrodową oraz tereny usług,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- ujęcie wody,
- urządzenia kanalizacji sanitarnej – punkt zlewny,
- potencjalne tereny rozwojowe (zabudowa o funkcji usługowo-produkcyjnej) – przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić strefę zieleni izolacyjnej w celu ochrony istniejącej funkcji mieszkaniowej w podstrefie funkcjonalno-przestrzennej C20,
- zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Podstrefa C16 (cz. wsi Nowy Dwór)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,

- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i produkcyjną, ze względu na ochronę przyrody i krajobrazu należy uwzględnić szczególną dbałość o walory architektoniczne nowej zabudowy,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o obowiązujące przepisy
- pozostałe tereny o charakterze rolnym, z istniejącą zabudową zagrodową,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV,
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- należy uwzględnić zalecenia wynikające z planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Mariański - zarządzenie Nr 20/0210/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Mariański (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. nr 311, poz. 3392) § 14, dotyczące m.in. ograniczenia zabudowy w odległości 30 m od granic rezerwatu. Uwzględnienie zaleceń z planu ochrony jest warunkiem gwarantującym zachowanie drożności lokalnych korytarzy migracji poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu czy ograniczenia jego zabudowy.

Podstrefa C17 (Reptowo)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- tereny rolne i tereny leśne,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ze względu na ochronę przyrody i krajobrazu należy uwzględnić szczególną dbałość o walory architektoniczne nowej zabudowy (wskazano na rysunku),
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,

- pozostałe tereny: tartak.

Podstrefa C18 (tereny rolne, Pień)

Ustala się:

- przeznaczenie rolne lub do zalesienia z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury nadziemnej i podziemnej,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku).

Podstrefa C19 (Mozgowina, Pień)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- koncentracji zabudowy zagrodowej w granicach terenów zainwestowanych,
- realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym on obowiązuje (wskazany na rysunku),
- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- pozostałe tereny - rolne z zabudową zagrodową oraz leśne,
- tereny zagrożone ruchami masowymi (wskazane na rysunku),
- likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV,
- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku).

Podstrefa C20 (cz. wsi Nowy Dwór i Ostromecko)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach zabudowy mieszkaniowej, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- tereny przestrzeni publicznej – park wiejski,

- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- istniejące ogrody działkowe (wskazano na rysunku),
- teren rezerwatu „Las Mariański” (wskazano na rysunku),
- teren przemysłu – rozlewnia wód mineralnych wraz z ujęciami,
- tereny leśne,
- tereny zagrożone ruchami masowymi (wskazane na rysunku),
- położenie części terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku).

Podstrefa C21 (obszar pomiędzy terenami zalewowymi a rezerwatem „Las Mariański”, cz. wsi Mozgowina i cz. wsi Ostromecko)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w oparciu o obowiązujące przepisy i lokalizowanej w ciągu dróg publicznych,
- tereny osuwiska nieaktywnego,
- położenie części terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku),
- należy uwzględnić zalecenia wynikające z planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Mariański - zarządzenie Nr 20/0210/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Mariański (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. nr 311, poz. 3392) § 14, dotyczące m. in. ograniczenia zabudowy w odległości 30 m od granic rezerwatu. Uwzględnienie zaleceń z planu ochrony jest warunkiem gwarantującym zachowanie drożności lokalnych korytarzy migracji poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu czy ograniczenia jego zabudowy.

Ze względu na częściowe położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ścisłe zakazy inwestycyjne wynikające z przepisów odrębnych.

Podstrefa C22 (wieś Ostromecko)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- rozwój ponadlokalnych funkcji w zakresie usług kultury i obsługi turystyki dla zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego „Ostromecko”,
- realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których on obowiązuje (wskazano na rysunku),
- zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych,

- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- tereny przestrzeni publicznej – świetlica wiejska, Gminna Biblioteka Publiczna, boisko sportowe,
- tereny rolne i leśne,
- pozostałe tereny: kościół oraz cmentarz czynny (wskazano na rysunku),
- położenie części terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku),
- tereny przestrzeni publicznej: rekreacyjno-sportowe zagospodarowanie jeziora Ostromecko wraz z przyległym terenem.

Ze względu na częściowe położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ścisłe zakazy inwestycyjne – należy respektować przepisy z zakresu Prawa Wodnego.

Podstrefa C23 (osiedle Zabasta)

Ustala się:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej,
- brak potencjalnych terenów rozwojowych,
- możliwość uzupełnienia zabudowy w terenach zainwestowanych,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- położenie terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku).

Ze względu na częściowe położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ścisłe zakazy inwestycyjne – należy respektować przepisy z zakresu Prawa Wodnego.

Podstrefa C24 (cz. wsi Strzyżawa)

Ustala się:

- częściowe położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych, w celu określenia i uporządkowania zasad zagospodarowania terenu,
- istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz usługową,
- tereny przestrzeni publicznej – tereny rekreacyjno-sportowe ze świetlicą wiejską,
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z preferencją funkcji związanych z obsługą komunikacji i ruchu turystycznego, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- tereny leśne, możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej, leśniczówka
- pozostałe: stacja paliw (wskazano na rysunku),
- położenie terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo (wskazano na rysunku).

Podstrefa C25 (cz. wsi Strzyżawa)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- istniejącą zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usługową,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- możliwość uzupełnienia zabudowy w terenach zainwestowanych,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- tereny rolne z istniejącą zabudową zagrodową,
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę usługową z preferencją funkcji związanych z obsługą komunikacji i ruchu turystycznego, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej (wskazano na rysunku),
- stacja paliw,
- tereny leśne z możliwością zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- położenie części terenu w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwedkowo (wskazano na rysunku).

Strefa D – kompleksów leśnych

Strefa obejmująca obszar kompleksów leśnych położonych w środkowej części gminy, z dużym udziałem lasów ochronnych z bardzo ciekawym jeziorem Skrzyńka i zbiorowiskami siedlisk wilgotnych i bagiennych, wśród których znajdują się 2 rezerwy przyrody: „Reptowo” – miejsce lęgu czapli siwej i „Linie” – śródleśne torfowisko ze stanowiskiem brzozy karłowatej, dla której ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- obszar Natura 2000,
- ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługi z zakresu turystyki,
- pozostałe tereny rolne z istniejącą zabudową z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub modernizacji oraz nowej zabudowy,
- dopuszczenie zalesianie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej i enklaw śródleśnych,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- przebieg trasy projektowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (wskazano na rysunku),

- granicę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związanego z projektowaną dwutorową elektroenergetyczną linią 400 kV oraz likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV (wskazano na rysunku),
- tereny do rekultywacji po eksploatacji kopalin (wskazane na rysunku studium),
- złoża w trakcie rozpoznania w miejscowości Słończ (wskazane na rysunku studium),
- na glebach o niskiej bonitacji dopuszcza się możliwość eksploatacji złóż kopalin pospolitych pod warunkiem ich udokumentowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zabezpieczenie właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy – Jezioro Skrzyńka, będące użytkiem ekologicznym, który stanowi obszar śródlęsnego zbiornika wodnego o powierzchni 12,26 ha, w celu ochrony zachowania różnorodności biologicznej tego jeziora śródlęsnego.

Ze względu na częściowe położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ścisłe zakazy inwestycyjne wynikające z przepisów odrębnych.

Strefa E – strefa rolniczo – osadnicza

Obejmująca północną część gminy. Wsie Janowo i Czemelewo należy utrzymać w dotychczasowej funkcji rolniczej z ewentualnym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Rejon południowej części wsi Czarze i zachodniej wsi Gzin Górny o przewadze gruntów ornyczych średnio przydatnych dla rozwoju rolnictwa oraz rejon wsi Gzin o bardzo dobrych gruntach rolnych i rozproszonych grupach zieleni leśnej, ze względu na bogate ukształtowanie wykorzystywany może być głównie pod uprawy sadownicze. Graniczy z gminą Unisław.

Strefę podzielono na następujące podstrefy o odrębnych warunkach i możliwościach gospodarowania:

Podstrefa E1 (wieś Janowo i cz. wsi Czemelewo)

Ustala się:

- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej (wskazano na rysunku),
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny o charakterze rolnym, z istniejącą zabudową zagrodową,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,

- tereny przestrzeni publicznej: tereny rekreacyjno-sportowe, świetlica wiejska.

Podstrefa E2 (wieś Czemlewo)

Ustala się:

- zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa w terenach zainwestowanych,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej dla potencjalnych terenów rozwojowych (wskazano na rysunku),
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym on obowiązuje (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny o charakterze rolnym, z istniejącą zabudową zagrodową,
- tereny leśne,
- tereny przestrzeni publicznej: tereny rekreacyjno-sportowe, świetlica wiejska.

Podstrefa E3 (tereny rolne i leśne cz. wsi Czarże, cz. wsi Słończ, Czemlewo, Gzin)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym on obowiązuje (wskazano na rysunku),
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej dla potencjalnych terenów rozwojowych (wskazano na rysunku),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- pozostałe tereny o charakterze rolnym i leśnym, z istniejącą zabudową zagrodową, dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy oraz tereny leśne,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej.

Podstrefa E4 (tereny rolne i leśne - cz. wsi Czarże, Gzin Dolny, Gzin)

Ustala się:

- położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa,
- możliwość wykorzystania terenów enklaw leśnych na północy obszaru atrakcyjnych dla turystyki i rekreacji - wymagają odpowiedniego zagospodarowania dla tych funkcji tj. wytyczenia szlaków, ścieżek rowerowych i spacerowych oraz elementów małej architektury (punkty widokowe, parkingi),
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których on obowiązuje (wskazano na rysunku),
- grodzisko Gzin – grodzisko kultury łużyckiej oraz osada kultury łużyckiej wpisane do rejestru zabytków (wskazano na rysunku),
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- tereny do rekultywacji po eksploatacji kopalin (wskazane na rysunku studium),
- teren górniczy Gzin III (wskazano na rysunku).

Podstrefa E5 (wieś Gzin)

Ustala się:

- częściowe położenie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny - o charakterze rolnym, z istniejącą zabudową zagrodową, dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- teren ujęcia wody (wskazano na rysunku),
- występowanie terenu zagrożonego ruchami masowymi (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny: mieszkaniowe, usługowe (handel),
- tereny przestrzeni publicznej: świetlica wiejska, tereny rekreacyjno-sportowe, remiza OSP.

Podstrefa E6 (wieś Borki, cz. wsi Gzin Dolny, cz. wsi Gzin)

Ustala się:

- ze względu na bardzo dobre i dobre warunki glebowe (łąki) ograniczenie rozpraszania zabudowy w przestrzeni rolniczej,
- zachowanie w dotychczasowych formach użytkowania terenów z przewagą gleb organicznych z użytkami zielonymi - dla ochrony gleb pochodzenia organicznego konieczne jest ograniczenie rozwoju zabudowy – łąki i pastwiska,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy.

Podstrefa E7 (tereny rolne i leśne - wieś Czarże)

Ustala się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zachowanie w dotychczasowych formach użytkowania terenów z przewagą gleb organicznych z użytkami zielonymi - dla ochrony gleb pochodzenia organicznego konieczne jest ograniczenie rozwoju zabudowy – łąki i pastwiska,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- pozostałe tereny rolne z istniejącą zabudową zagrodową,
- tereny leśne, możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- złożę w trakcie rozpoznania (wskazano na rysunku).

Podstrefa E8 (wieś Czarże, cz. wsi Dębowiec)

Ustala się:

- dążenie do koncentracji zabudowy we wsi Czarże w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – do adaptacji i uzupełnień, objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wskazano na rysunku),
- potencjalne tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej (wskazano na rysunku),
- tereny o charakterze rolnym, z istniejącą zabudową zagrodową, dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- pozostałe tereny: kościół oraz cmentarz czynny,

- tereny przestrzeni publicznej: remiza OSP , szkoła, boisko sportowe.

Podstrefa E9 (teren między kanałem a wałem)

Ustala się:

- tereny o charakterze rolnym, z istniejącą zabudową zagrodową, dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w oparciu o obowiązujące przepisy i lokalizacji wzdłuż ciągu dróg publicznych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zachowanie w dotychczasowych formach użytkowania terenów z przewagą gleb organicznych z użytkami zielonymi - dla ochrony gleb pochodzenia organicznego konieczne jest ograniczenie rozwoju zabudowy – łąki i pastwiska,
- przekształcenia, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku).

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

/art.10 ust. 2 ppkt 2/

Na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1. Poprawę jakości zagospodarowania przestrzennego zainwestowanych obszarów wiejskich, poprzez szczególną dbałość o jakość przestrzeni publicznych, placów zabaw, terenów usług itp.
2. Zachowanie i wzbogacanie wartościowego zainwestowania (remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania) z jednoczesnym uwzględnieniem wartości konserwatorskich w zakresie historycznych układów kompozycyjnych, skali zabudowy, geometrii dachów kolorystyki i detalu architektonicznego.
3. Dążenie do wprowadzenia ładu przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej - całość założenia w obrębie jednej działki powinna stanowić harmonijny zespół zabudowy, w zakresie skali i proporcji brył budynków, z wykorzystaniem jednolitych materiałów wykończeniowych dachu, detalu architektonicznego itp.- ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki.
4. Dążenie do poprawy dostępności obiektów użyteczności publicznej, przestrzeni publicznych, miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.
5. Dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej dążenie do ograniczenia:
 - a) uciążliwości do granic działki - wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na rzecz estetycznych budynków,

- c) lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych.
6. W terenach rozwojowych, objętych zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowoprojektowanej zabudowy należy przyjmować poniższe wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy:

Rodzaj zabudowy	Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej	Maksymalna wysokość	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik miejsc parkingowych
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	w zabudowie wolnostojącej: 1000 m ² w zabudowie bliźniaczej: 500 m ² w zabudowie szeregowej: 400 m ²	11 m /maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne/	w zabudowie wolnostojącej: 50% w zabudowie bliźniaczej: 40% w zabudowie szeregowej: 30%	w zabudowie wolnostojącej: minimum 2 miejsca w zabudowie bliźniaczej: minimum 2 miejsca w zabudowie szeregowej: minimum 1 miejsce
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	nie ustala się	maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne	25%	minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny
Zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa itp.	1500 m ²	20,0 m /nie dotyczy przewodów kominowych i wentylacyjnych/	30%	minimum 1 miejsce na 30 m ² usług, dopuszcza się odstępstwa z uwzględnieniem charakteru działalności
Zabudowa zagrodowa	nie ustala się	dla budynków mieszkalnych do 11,0 m pozostałe do 20,0 m - w przypadku lokalizacji specyficznych budowli rolniczych dopuszcza się przekroczenie parametru 20,0m	nie ustala się	minimum 2 miejsca dla samochodów osobowych; ponadto dla maszyn rolniczych według indywidualnych potrzeb

7. Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyżej nie wymienione i nie wynikające z innych ustaleń Studium, będą określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne oraz z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych.

8. Fragment obszaru gminy znajduje się w zasięgu powierzchni podejścia lotniska Bydgoszcz – Szwederowo. W związku z powyższym, w obszarze tym obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) – należy stosować przepisy odrębne. Strefę wskazano na rysunku studium.

Tereny wyłączone spod zabudowy

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych stref. Ograniczenia i zakazy w tym zakresie regulują obowiązujące przepisy odrębne. Ww. ograniczenia i zakazy są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

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

/art.10 ust. 2 ppkt 3/

W części Uwarunkowania Rozwoju Gminy zdiagnozowano Stan środowiska przyrodniczego, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obowiązujące w ich granicach zakazy i nakazy wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych.

Ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne użytkowanie zasobów przyrody jest jednym z wojewódzkich priorytetów Programu ochrony środowiska woj. Kujawsko-Pomorskiego. Związane to jest z koniecznością uwzględniania wymogów Unii Europejskiej. Główne kierunki to:

- realizacja zadań ochronnych na obszarach Natura 2000;
- optymalizacja sieci obszarów chronionych;
- realizacja programów rolno-środowiskowych;
- zalesianie gruntów porolnych lub zdegradowanych;
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

Mając na uwadze respektowanie tych przepisów w działaniach gminy Dąbrowa Chełmińska należy uwzględnić realizację następujących zasad związanych z ochroną przyrody:

- wykorzystywanie obszarów zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, w uwzględnieniu potrzeby ochrony walorów środowiska przyrodniczego, cech krajobrazu i wartości kulturowych oraz obowiązujących dla danego terenu przepisów prawnych z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- lokalizacja obiektów rekreacyjnych i turystycznych podporządkowana wymogom ochrony środowiska przyrodniczego;
- na terenach objętych ochroną działania inwestycyjne należy harmonizować z otaczającym krajobrazem;
- inwestycje melioracyjne projektować i realizować w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach dla zachowania właściwych stosunków wodnych w glebie;

- prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu czystości wód;
- zastosowania systemowych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej;
- stosowanie środków ochrony roślin uwzględniające zasadę ich selektywnego działania, a w przyszłości ograniczenia na rzecz upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników;
- dążenie do zwiększenia powierzchni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przeciwdziałanie dewastacji powierzchni leśnych w tym runa leśnego, możliwość zalesiania gruntów rolnych w oparciu o przepisy odrębne;
- zabezpieczenie lasów i zadrzewień przed zanieczyszczeniami i pożarami;
- ograniczenie możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni.
- wzmożenie działań ochronnych i konserwatorskich podejmowanych w takich obiektach jak: rezerwy przyrody, pomniki przyrody, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, parki rekreacyjne, szczególnie chronione gatunki fauny i flory, obiekty zabytkowe – współpraca;
- prowadzenie nadzoru nad lasami prywatnymi i zalesionymi gruntami porolnymi.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego należy dążyć do spełnienia następujących uwarunkowań ekofizjograficznych:

- 1) Dla zachowania wartości oraz kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych i ich różnorodności w procesie planistycznym należy:
 - stosować wymóg zagospodarowania zielenią, związaną z siedliskiem naturalnym, terenów, które po zakończeniu inwestycji nie będą użytkowane jako konieczne powierzchnie utwardzone;
 - ograniczać lokalizacje wszelkiego rodzaju obiektów kubaturowych na terenach o trudnych warunkach geotechnicznych (tereny zagrożone ruchami masowymi);
 - unikać podczas realizacji inwestycji przerywania lokalnych ciągów wodnych a ingerencję w istniejące układy hydrologiczne ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - w maksymalnym stopniu nawiązywać podczas procedury planistycznej do zastanych struktur terenowych oraz wytycznych konserwatorskich;
 - sankcjonować w procesie planistycznym konfigurację terenu.
- 2) Z uwagi na cechy zasobów przyrodniczych i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru należy wskazywać pod poszczególne rodzaje i sposoby zagospodarowania tereny o podporządkowaniu potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska:
 - przeprowadzać sprawnie proces przebudowy, projektować znaczące prace ziemne i front robót w sposób skoordynowany;

- dla ograniczenia przewidywanych uciążliwości /np. emisji nadmiernego hałasu/ podczas prac ciężkim sprzętem budowlanym, należy uwzględniać czas ich wykonywania, porę roku oraz planować plac budowy.
- 3) Dla ograniczenia przewidywanych uciążliwości np. emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, nadmiernego poboru wody, niezgodnego z przepisami sposobu gromadzenia ścieków, należy:
- wodę doprowadzać z istniejących sieci wodociągowych;
 - w terenach trudnych strukturalnie, z możliwością powstania inwersji, stosować zakaz używania paliw wysokoemisyjnych;
 - ścieki sanitarne i deszczowe odprowadzać do istniejących sieci kanalizacji a stamtąd do oczyszczalni ścieków /lub odpowiednich odbiorników - dotyczy ścieków deszczowych/ lub czasowo opróżnianych szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamba).

Wyżej wymienione zalecenia i uwarunkowania wynikają nie tylko z faktu ogólnie obowiązujących norm środowiskowych, ale przede wszystkim z racji położenia terenu gminy w obszarach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie gminy nie występują uzdrowiska.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej /art.10 ust. 2 ppkt 4/

Dla obiektów zabytkowych, zlokalizowanych na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska, wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej, które wskazano na rysunku studium:

- „A” – strefę pełnej ochrony konserwatorskiej,
- „B” – strefę ochrony konserwatorskiej,
- „W” – strefę ochrony archeologicznej,
- „E/K” – strefę ochrony ekspozycji i krajobrazu.

Na obszarze gminy większość obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków objęta została strefami ochrony konserwatorskiej. Obiekty zabytkowe zlokalizowane poza strefami objęte są ochroną w ramach wpisu do gminnej ewidencji zabytków i podlegają następującym rygorom konserwatorskim:

- a) Wymagane jest uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac remontowych, adaptacyjnych i rozbiórkowych,
- b) Wskazane jest dostosowanie nowej zabudowy wprowadzanej w obszar działki do istniejących budynków historycznych pod względem gabarytów, kompozycji bryły, kolorystyki i detalu, geometrii dachu itp. oraz uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Powyższe zasady są wiążącymi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalania warunków zabudowy w drodze decyzji.

STREFA „A” PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obejmuje obiekty i obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględnego zachowania.

STREFA „A”:

1) nakaz:

- a) naukowego badania i dokumentowania zabytków;
- b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury;

2) wymaga się uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na dokonywanie:

- a) wszelkich działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku,
- b) zmian podziału własnościowego i geodezyjnego;

Celem działalności konserwatorskiej w strefie „A” jest zachowanie zabudowy historycznej, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja, zachowanie towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej, usuwanie obiektów dysharmonizujących, dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacja funkcji uciążliwych.

STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje tereny zawierające znaczną część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych. Obszary objęte strefą „B” podlegają rygorom w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy.

STREFA „B”

nakaz uzgadniania z WKZ:

- a) remontów, modernizacji, adaptacji, zmian sposobu użytkowania, obiektów ujętych w ewidencji zabytków, uzupełnień zabudowy, wprowadzania małych form architektonicznych, prac ziemnych;
- b) lokalizowania nowych obiektów;
- c) dokonywania zmian podziału geodezyjnego lub innych zmian mających wpływ na ukształtowany historycznie układ zabudowy lub innych obiektów położonych w strefie, w tym małej architektury i innych obiektów budowlanych oraz istniejących drzew;

Celem działalności konserwatorskiej w strefie „B” jest zachowanie historycznego układu zabudowy (linie zabudowy, proporcje gabarytów i wysokości, podziały historyczne, wkomponowanie w krajobraz naturalny), zachowanie zabudowy historycznej (jej konserwacja i rewaloryzacja), dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, parków i cmentarzy, usuwanie obiektów dysharmonizujących.

STREFA „W” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

Strefa „W” obejmuje tereny o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora. Zakres prac archeologicznych określa się przy uzgadnianiu projektu budowlanego.

W STREFIE „W” – wymagane jest uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektowanych wszelkich prac ziemnych na obszarze strefy. Egzemplarz dokumentacji z badań archeologicznych / na koszt inwestora/ po ich zakończeniu podlega nieodpłatnemu przekazaniu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

STREFA „E/K” OCHRONY EKSPOZYCJI I KRAJOBRAZU

Strefę wprowadzono dla ochrony obszarów ekspozycji, obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektów zabytkowych, głównie przez wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy lub określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów oraz ochrony krajobrazu, obejmującą obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym.

Wymagane jest uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektowanych wszelkich prac ziemnych na obszarze strefy.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

/art.10 ust. 2 ppkt 5/

5.1. Komunikacja

- przebudowa drogi krajowej nr 80 (zadanie o znaczeniu krajowym), wraz z projektowaną drogą ruchu przyspieszonego,
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 z budową obwodnicy dla miejscowości Ostromecko (zadanie o znaczeniu wojewódzkim),
- przebudowa linii kolejowej nr 209 (zadanie o znaczeniu wojewódzkim),
- modernizacja drogi wodnej rzeki Wisły (zadanie o znaczeniu krajowym),

- rozbudowa, przebudowa i remonty pozostałych dróg wojewódzkich oraz dróg powiatowych i gminnych do standardu przypisanego kategorii i klasie tych dróg, a w szczególności do utwardzenia nawierzchni i urządzenia ulic i dróg,
- rozwój urządzeń komunikacyjnych, obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy, przede wszystkim stacji paliw i parkingów przydrożnych, gwarantujących zaspokojenie popytu na usługi związane z obsługą samochodów i podróży, tj. zaopatrzenie w paliwo, odpoczynek, gastronomia,
- realizacja w miarę możliwości i potrzeb nowych ulic (dróg gminnych), przede wszystkim w aspekcie obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania, z zachowaniem odpowiednich parametrów przekroju poprzecznego, umożliwiających lokalizację pasów zieleni oddzielających chodniki od jezdni, a tym samym ograniczających negatywny wpływ ruchu pojazdów na tereny otaczające,
- dalsza rozbudowa systemu komunikacji rowerowej – trasy lokalne mogą być alternatywą dojazdu do pracy, szkół i usług, ale przede wszystkim dodatkowym atutem w dziedzinie turystyki i rekreacji
- budowa nowych dróg gminnych - wprowadzenie powiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym poszczególnych fragmentów w gminie, jako rozbudowa sieci dróg gminnych w terenach zainwestowanych oraz wynikających z ustaleń sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.2. Infrastruktura techniczna

Głównym celem rozwoju gminy jest podniesienie standardu życia jej mieszkańców, stąd konieczna jest rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej przyjęto następujące ustalenia:

- rozbudowa sieci wodociągowych umożliwiających bezawaryjną dostawę wody do nowych odbiorców,
- budowa nowych odcinków sieci wodociągowych dla terenów nowych inwestycji,
- przebudowa i wymiana istniejących odcinków sieci wodociągowych w gruntach prywatnych i pasie drogowym,
- realizacja kolektorów sanitarnych grawitacyjnych, dla terenów które mogą zostać objęte zbiorczym systemem kanalizacji,
- realizacja kolektorów i kanałów deszczowych dla terenów nowych inwestycji,
- rozbudowa, przebudowa i wymiana kanalizacji sanitarnej - gmina należy do aglomeracji Bydgoszcz wyznaczonej uchwałą Nr XXV/456/16 Sejmiku województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 października 2016 r. granicę wskazano na rysunku studium,
- realizacja systemów podczyszczalni wód opadowych przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- realizacja kolektorów tłocznych oraz przepompowni ścieków dla terenów, których system odprowadzania ścieków może być połączony z układem kanalizacji gminy,

- realizacja nowoczesnych indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach w których budowa systemu kanalizacji nie ma ekonomicznego uzasadnienia.

W zakresie gospodarki odpadami przyjęto następujące ustalenia:

- prowadzić kontrolę nad prawidłowością postępowania z odpadami, w szczególności kontrolę udokumentowania przez właścicieli nieruchomości,
- przy realizacji programów nauczania przywiązywać większą wagę do gospodarki odpadami oraz kształtowania właściwych postaw i nawyków u dzieci i młodzieży.

W zakresie melioracji przyjęto następujące ustalenia:

- modernizację i odbudowę melioracji szczegółowych objętych ewidencją,
- utrzymanie melioracji podstawowej – otwartych rowów we właściwym stanie technicznym.

W zakresie elektroenergetyki przyjęto następujące ustalenia:

- budowę linii średniego napięcia z GPZ Fordon I i połączenie jej z istniejącą siecią średniego napięcia na terenie gminy;
- budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji;
- w ramach modernizacji sieci, sukcesywnie wprowadzanie sieci kablowej niskiego napięcia, na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej;
- realizację stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikającą ze zwiększonego obciążenia;
- budowę dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (zadanie o znaczeniu krajowym).

Wskazany na rysunku Studium przebieg trasy linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo ma charakter orientacyjny. Dla planowanej linii 2x400 kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii, w obu kierunkach w rzucie poziomym). Na trasie linii wybudowane zostaną również trakty światłowodowe. Po wybudowaniu linii 400 kV relacji Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo, dopuszcza się demontaż istniejącej linii 220 kV. Dopuszcza się również przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych i teletechnicznych położonych na trasie projektowanej linii 400 kV relacji Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo. W pasach technologicznych elektroenergetycznych linii przesyłowych najwyższych napięć obowiązują następujące ograniczenia:

- w pasach technologicznych linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- dopuszcza się odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości 32,0 m od osi linii,
- zakaz tworzenia hałd i nasypów pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) dla linii 400 kV i odpowiednio 5,5 m dla linii 220 kV
- w granicach pasa technologicznego linii należy umożliwić dostęp komunikacyjny w celu budowy, bieżącej eksploatacji i remontów urządzeń elektroenergetycznych,
- minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (końców łopat turbiny) od trasy osi linii wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;
- dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii 110 kV wraz z GPZ (przebieg linii wymaga ustalenia);
- przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzać pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejszym niż:
 - dla linii WN-110 kV – 22 m (11 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii SN-15 kV (20kV) – 12 m (6 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii nn-0,4 kV – 4 m (2 m po każdej ze stron od osi linii);

Utworzenie pasów ochrony funkcyjnej nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, wprowadza jedynie zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych;

- dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (WN, SN, nn) na podstawie przepisów odrębnych;
- należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń energetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

W zakresie energetyki pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii przyjęto następujące ustalenia:

- na terenie gminy istnieją i funkcjonują cztery turbiny o łącznej mocy 1,8 MW i wysokości: nr 1 – 48,50 m, nr 2 – 77,0 m, nr 3 – 92,00 m, nr 4 – 98,00 m (wskazano na rysunku studium w podstrefie C12) - przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić odległości wynikające z przepisów odrębnych dla nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, eksploatacja turbin z zachowaniem przepisów odrębnych,
- na terenie gminy nie wyznacza się nowych obszarów dla lokalizacji turbin wiatrowych, jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- dopuszcza się realizację indywidualnych lub zbiorczych systemów wykorzystujących energię geotermalną, energię słoneczną i wodną, z zachowaniem przepisów odrębnych

- na rysunku studium w podstrefie funkcjonalno-przestrzennej C15 wskazano obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

W zakresie gazownictwa przyjęto następujące ustalenia:

- dopuszcza się budowę gazociągu; przed przystąpieniem do ewentualnej gazyfikacji poszczególnych miejscowości należy opracować koncepcję programową i program gazyfikacji całej gminy, który szczegółowo określi źródło zasilania w gaz ziemny, lokalizację stacji redukcyjnej gazu, sposób rozprowadzenia gazu do odbiorców i trasy gazociągów średniego ciśnienia.

W zakresie ciepłownictwa przyjęto następujące ustalenia:

- wymiana lub przebudowa istniejącego systemu ciepłowniczego (dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Dąbrowie Chełmińskiej),
- wyeliminowanie źródeł charakteryzujących się największą uciążliwością dla otoczenia - do tej grupy należą piece węglowe w budynkach mieszkalnych i usługowych,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w indywidualnych gospodarstwach, a szczególnie w nowych budynkach mieszkalnych wymagane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa ekologiczne, takie jak energia elektryczna, olej opałowy, gaz, odnawialne źródła energii itp. eliminujące zanieczyszczenia atmosfery,
- w terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi i w ich bezpośrednim sąsiedztwie wprowadza się zakaz lokalizacji pionowych kolektorów do poboru ciepła ziemi (z uwagi na prawdopodobieństwo przecięcia warstw wodonośnych)
- należy wyeliminować lokalizację pionowych kolektorów do poboru ciepła ziemi w obszarach zasobowych ujęć wody, strefach ochronnych, obszarach spływu wód do ujęć - ze względu na ochronę jakości wód podziemnych przeznaczonych do spożycia.

W zakresie telekomunikacji przyjęto następujące ustalenia:

- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- docelowo wymianę napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym /art.10 ust. 2 ppkt 6/

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określonych w studium stanowi zadania własne gminy. Zadania te powinny być określone w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy i finansowane ze

środków budżetu gminy. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są ponadto zadania i cele zapisane w strategicznych dokumentach gminy.

Zadania celu publicznego określają przepisy odrębne.

Z uwagi na skalę opracowania, na rysunku studium nie wskazano dodatkowych granic obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdyż będą one głównie lokalizowane w obszarach działalności inwestycyjnej. W granicach studium wskazano tereny, na których nastąpi zmiana funkcji – objęte zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną. Na etapie projektu planu rozstrzyga się kwestie wprowadzenia nowych powiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym poszczególnych fragmentów w gminie.

Do zadań tych na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska należą m.in.

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 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;
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- ochrona zagrożonych wyginieciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 /art.10 ust. 2 ppkt 7/

wypis z Planu Zagospodarowania Przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (uchwalonego uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Samorządowego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.)

- zadanie nr 2 o znaczeniu krajowym – ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;
- zadanie nr 13 o znaczeniu krajowym - przebudowa drogi krajowej nr 80,
- zadanie nr 23 o znaczeniu krajowym - modernizacja drogi wodnej rzeki Wisły, szlaku wodnego znaczenia krajowego i międzynarodowego;
- zadanie nr 25 o znaczeniu krajowym - budowa dwutorowej elektroenergetycznej linii 400 kV relacji: Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo;
- zadanie nr 39 o znaczeniu wojewódzkim – opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego /zrealizowane/;
- zadanie nr 40 o znaczeniu wojewódzkim - realizacja programu zwiększania lesistości i zadrzewień województwa kujawsko pomorskiego na lata 2001-2020;
- zadanie nr 44 o znaczeniu wojewódzkim – ustanowienie i wdrożenie planów ochrony parków krajobrazowych: Doliny Dolnej Wisły, Tucholskiego i Wdeckiego /zrealizowane/;
- zadanie nr 46 o znaczeniu wojewódzkim – opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody /zrealizowane/;
- zadanie nr 47 o znaczeniu wojewódzkim – zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci;
- zadanie nr 89 o znaczeniu wojewódzkim - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 z budową obwodnicy dla miejscowości Ostromecko;
- zadanie nr 153 o znaczeniu wojewódzkim - przebudowa linii kolejowej nr 209.

Ponadto za najważniejsze do ochrony przed niekontrolowaną lokalizacją elektrowni wiatrowych uznano, wskazane do wyłączenia z ich lokalizacji, obszary:

- wyznaczone obszary cenne przyrodniczo, krajobrazowo i gospodarczo;
- stref buforowych do ochrony tras przelotów ptaków, tj. około 8 km od rzeki Wisły (w obie strony od osi rzeki).

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej
/art.10 ust. 2 ppkt 8/

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Plan należy sporządzać w każdym przypadku, gdy mają zastosowanie przepisy odrębne, a przewidywane zmiany przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń studium.

W ustaleniach dotyczących Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wymieniono istniejące obszary przestrzeni publicznej w poszczególnych strefach. Niezależnie od powyższego na terenie gminy dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.

9. 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
/art.10 ust. 2 ppkt 9/

W granicach opracowania studium określono obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny zainwestowane - wymagające uporządkowania, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów wrysowano na rysunku studium w skali 1:10 000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszego studium. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną

Ponadto dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - w granicach określonych stosowną uchwałą Rady Gminy, dla terenów związanych z usytuowaniem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz innej infrastruktury technicznej i dróg, w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
/art.10 ust. 2 ppkt 10/

10.1. Główne zadania dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań przyrodniczych, zasobów siły roboczej w rolnictwie, struktury agrarnej, poziomu produktywności terenów rolniczych, oceny otoczenia rolnictwa, w wyniku którego wydzielono obszary funkcjonalno-przestrzenne, proponuje się przyjąć dla nich następujące kierunki działań:

- a) racjonalne wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej uwzględniające dostosowanie kierunków

produkcji rolnej, technologii produkcji i poziomu jej intensywności do walorów przyrodniczych danego obszaru,

- b) stymulowanie rozwoju różnych form przedsiębiorczości szczególnie w przetwórstwie rolno-spożywczym i w działalnościach związanych z rolnictwem i jego otoczeniem,
- c) wyłączenie z produkcji rolnej gruntów nie wykorzystywanych rolniczo,
- d) wspieranie działań producentów rolnych na rzecz organizowania się w grupy producenckie, menedżerskie i marketingowe (pomoc w zakresie systemów informacji, szkoleń, organizacyjno — prawna),
- e) zwiększenie koncentracji i specjalizacji produkcji rolnej na terenach najbardziej przydatnych rolniczo, wyznaczenie priorytetowych kierunków lokalnej produkcji o największych szansach rozwoju,
- f) stymulowanie rozwoju infrastruktury technicznej oraz modernizacji i restrukturyzacji gospodarstw rolnych na rzecz tworzenia wielofunkcyjnego modelu wsi, dzięki większemu zatrudnieniu w usługach, turystyce i rekreacji (agroturystyka),
- g) tworzenie sprzyjających warunków dla podniesienia poziomu wykształcenia młodzieży wiejskiej i restrukturyzacji szkolnictwa i doradztwa dostosowanego do zmienności rynku pracy i lokalnych potrzeb gminy,
- h) dalsze przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego (gleb) i wspieranie działań na rzecz rekultywacji gruntów,
- i) wskazana stopniowa zmiana systemów grzewczych - na rzecz paliw o niskiej zawartości siarki (gazu ziemnego, gazu propan - butan, oleju opalowego, elektryczności),
- j) rozwój agroturystyki i budownictwa pensjonatowego powiązanego z osadnictwem wiejskim, przede wszystkim w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo,
- k) rozwój zagospodarowania związanego z różnymi formami turystyki z uwzględnieniem ochrony i kształtowania najcenniejszych zasobów środowiska przyrodniczego,
- l) rozwój nieuciążliwych działalności produkcyjno-usługowych związanych z przetwórstwem drewna, runa leśnego i produktów pochodzących z gospodarstw ekologicznych,
- m) na glebach o niskiej bonitacji dopuszcza się możliwość eksploatacji złóż kopalin pospolitych pod warunkiem ich udokumentowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10.2. Główne zadania dla leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wszelkie podejmowane działania w zakresie gospodarki leśnej służyć mają zachowaniu i wzrostowi zasobów leśnych. Ważnym celem jest renaturalizacja obszarów leśnych dla osiągnięcia wzrostu zapasów i przyrostu masy drzewnej (efekt ekonomiczny) oraz ochrona gatunków najbardziej zagrożonych sukcesją, poprawa ogólnego stanu zdrowotności lasów, jak również ochrona przed pożarami (efekt ekologiczny).

W ramach realizacji polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarach leśnych gminy niezbędne jest podejmowanie i kontynuacja następujących działań:

- a) stymulacja wielkości powierzchni leśnej poprzez realizację zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) kontynuowanie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasów,
- c) ochrona terenów leśnych i prowadzenie działalności profilaktycznej, celem niedopuszczenia do ich degradacji,
- d) zachowanie i odtwarzanie walorów lasów poprzez wprowadzanie dolesień na gruntach o niskiej przydatności rolnej, z uwzględnieniem doboru drzewostanów odpowiadających danym warunkom siedliskowym.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

/art.10 ust. 2 ppkt 11/

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Teren gminy Dąbrowa Chełmińska leży częściowo w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie opracowania wykonanego i udostępnionego przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej obszary te zostały wskazane na rysunku studium.

Na ich obszarze obowiązują ścisłe zakazy inwestycyjne regulowane przepisami odrębnymi. Wszelkie zainwestowanie wzdłuż krawędzi skarpy (zbocze doliny Wisły) ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi, wymaga szczegółowego rozpoznania geologicznego.

Ponadto, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego, opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, występują również:

- obszary zagrożone powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 0,2% (raz na 500 lat),
- obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Na obszarach tych nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu .

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy, w strefie zboczowej Wisły w rejonie Gzina, Mozgowiny i Reptowa występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. Tereny te zostały wskazane na rysunku studium.

Dla poszczególnych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi zaproponowano prowadzenie monitoringu (obserwacyjny, geodezyjny).

W terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi i w ich bezpośrednim sąsiedztwie wprowadza się zakaz lokalizacji pionowych kolektorów do poboru ciepła ziemi.

Proponuje się również ograniczenie zabudowy dla tych terenów. Zabudowa jest możliwa pod warunkiem wykazania stateczności całego zbocza na podstawie przeprowadzonych szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich.

Badania geologiczno-inżynierskie, przed przeprowadzeniem prac budowlanych, poza zagrożeniem płynącym z możliwych przemieszczeń gruntu, są zasadne, również ze względu na możliwą skomplikowaną budowę

geologiczną terenu. Istnieje możliwość obecności gruntów słabonośnych w obrębie koluwiów (stromych powierzchni w obrębie osuwiska), powstałych w wyniku przemieszczenia mas naziemnych.

Należy wyeliminować na omawianym odcinku doliny Wisły działalność mogącą prowadzić do zmiany ukształtowania terenu (podcinanie stoków, wyplaszczanie wzniesień, humusowanie, zasypywanie cieków), a w następstwie rozwoju ruchów masowych.

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

/art.10 ust. 2 ppkt 12/

Na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska aktualnie eksploatowany jest tylko jeden obszar i teren górniczy dla eksploatowanego złoża Gzin III - ustanowione decyzją Starosty Bydgoskiego nr 22/W/10 z dnia 30 września 2010 r.

Obszar górniczy zajmuje powierzchnię 13 116 m², tak jak i teren górniczy ustalony w tej samej decyzji. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych regulują obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. O ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i nr 153, poz. 1271)

/art.10 ust. 2 ppkt 13/

W granicach administracyjnych gminy Dąbrowa Chełmińska nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

/art.10 ust. 2 ppkt 14/

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji.

Na terenie gminy występują tereny do rekultywacji po eksploatacji górniczej – wskazano na rysunku studium. Kierunek rekultywacji w oparciu o decyzje właściwych organów, wynikających z przepisów odrębnych.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

/art.10 ust. 2 ppkt 15/

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przez teren zamknięty rozumie się teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Na terenie gminy Dąbrowa Chełmińska tereny zamknięte stanowią tereny kolejowe.

Nazwa obrębu geodezyjnego	Nr ewidencyjny działki
Dąbrowa Chełmińska	298, 346/1
Gzin Górny	246, 291/1, 293/2, 296/2, 297/3, 298/3
Ostromecko	9

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

/art.10 ust. 2 ppkt 16/

Na terenie gminy wyznacza się obszar funkcjonalny T-R predestynowany do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej.

Mając na uwadze potencjał jakim dysponuje gmina pod względem atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, **proponuje się następujące działania mogące przyczynić się do rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej:**

1. Wyposażanie nowych i systematyczne doposażenie już obecnie istniejących ciekawych krajobrazowo fragmentów gminy w odpowiednie urządzenia pozwalające na właściwą ekspozycję walorów przyrodniczo-kulturowych dla potencjalnych turystów, a w szczególności:
 - a) budowę punktów widokowych (wyposażonych w barierki ograniczające, ławki, kosze na śmieci itp.) w miejscowościach Czarże, Mozgowina, Ostromecko, Pień, Rafa, Słończ Górny;
 - b) wytyczenie nowych szlaków turystycznych pieszych i rowerowych;
 - c) budowę małych punktów obsługi turystów zarówno w formie parkingów w potencjalnych miejscowościach turystycznych i przy niektórych punktach widokowych, ale także w formie przystanków rowerowych wzdłuż ciekawie zlokalizowanych pod względem przyrodniczym ścieżek rowerowych;
 - d) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w miejscach szczególnie cennych ze względu na swoje wartości np. krajobrazowo-widokowe, przyrodnicze, kulturowe, historyczne itp. z wyjątkiem tablic o charakterze informacyjnym dotyczącym danego miejsca,
 - e) zabezpieczenie właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy, a zwłaszcza:
 - w rejonie wsi Mała Kępa (zakole Wisły),
 - Ostromecka (wgląd ze skarpy na przeciwległy brzeg),
 - zespołu jarów w rejonie wsi Mozgowina,
 - wysokiej skarpy w rejonie wsi Pień i Rafa wzdłuż cieków: Reptówka i Wielka Łacha,
 - otoczenia jeziora Skrzyńka,
 - zalesionego kompleksu wzniesień między Wałdowem Królewskim i Skłudzewem (przez wgląd na dolinę Wisły pod Czarnowem i maszt radiowy w Solcu Kujawskim) oraz na zachód od Wałdowa (tzw. Siedmiogórze),
 - zespołu wzniesień w rejonie wsi Gzin Górny,
 - kulminacji Gapie Góry (106,3 m n.p.m.),
 - panoramy Wisły i przeciwległego brzegu z zespołem wzniesień między Trzęsaczem a Kozielcem (widok z rejonu wsi Słończ Środkowy,
 - przeprowadzenie rewaloryzacji krajobrazu, w wymagających takich działaniach fragmentach gminy, na podstawie sporządzonych studiów krajobrazowych,

- realizacji w potencjalnych miejscowościach turystycznych (wsiach agroturystycznych) obiektów rekreacji beznoclegowej, jak: boiska, place gier i zabaw, place wodne, itp.
- 2) Pod funkcje turystyczno-rekreacyjne winno się przeznaczać tereny charakteryzujące się niską przydatnością rolniczą, a co najważniejsze, różnorodnym ukształtowaniem terenu (np. skarpy - wskazane funkcje to: tor saneczkowy, wyciąg narciarski, rozległe tereny płaskie z występującymi wzniesieniami i obniżeniami terenu - pole golfowe, boiska, korty tenisowe, ośrodek jeździecki). Biorąc pod uwagę położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Bydgoszczy oraz coraz większe zainteresowanie wśród społeczności uprawianiem sportów, tj. jeździectwo, tenis, golf, narciarstwo biegowe, zakładać należy, iż lokalizacja takich terenów rekreacyjnych w „sąsiedztwie” zabudowy mieszkaniowej będzie dodatkowym atutem (obok walorów przyrodniczo-krajobrazowych) oferty terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz sposobem na stworzenie nowych miejsc pracy.
 - 3) W związku z położeniem obszaru w korytarzu ekologicznym mającym na celu zapewnienie ciągłości między obszarami prawnie chronionymi w dolinie Wisły i Noteci - w celu zachowania jego funkcjonalności, projektując nowe zainwestowanie, należy uwzględnić zachowanie drożności tego korytarza.