



# **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Łubianka

<b>Załącznik nr 1 .....</b>	<b>4</b>
<b>WSTĘP .....</b>	<b>5</b>
Przedmiot opracowania .....	5
Podstawa prawna opracowania.....	5
Cel i zadania sporządzania studium.....	5
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU .....</b>	<b>5</b>
OGÓLNA charakterystyka gminy .....	5
Użytkowanie gruntów .....	6
Sieć osadnicza .....	8
Identyfikacja obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	10
Uzbrojenie terenu .....	11
Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania wynikające z funkcjonowania na terenie gminy elektrowni wiatrowych .....	11
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 10A UST. 1 USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 R. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>13</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.....</b>	<b>13</b>
Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy .....	13
Procesy rozwoju zagospodarowania - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	13
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>	<b>17</b>
Geologia i ukształtowanie terenu .....	17
Klimat .....	18
Gleby i przydatność rolnicza gruntów.....	19
Lasy .....	19
Surowce mineralne .....	20
Wody powierzchniowe i podziemne .....	20
Zagrożenie powodziowe.....	21
Stan i zagrożenia środowiska. Problemy ekologiczne gminy.....	22
Ochrona przyrody.....	23
Korytarze ekologiczne na terenie gminy Łubianka.....	25
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .</b>	<b>26</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....</b>	<b>32</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI .....</b>	<b>37</b>
Warunki mieszkaniowe .....	37
Usługi (w tym ochrona zdrowia) oraz ocena zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami .....	37
Hierarchia sieci osadniczej.....	39
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA.....</b>	<b>39</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>40</b>
Analizy społeczne .....	40
Analizy ekonomiczne - podstawowe dane o gospodarce na terenie gminy.....	42
Analizy środowiskowe .....	44
Prognoza rozwoju gospodarczego gminy oraz przesłanki zapotrzebowania na tereny rozwojowe wynikające z prognoz rozwoju gospodarczego ...	46
Ograniczenia rozwoju osadnictwa .....	46
Ocena chłonności istniejącego zagospodarowania.....	47
Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę .....	49
Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	50
Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	51
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....</b>	<b>51</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....</b>	<b>53</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....</b>	<b>53</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH.....</b>	<b>53</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....</b>	<b>53</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA .....</b>	<b>53</b>
<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI .....</b>	<b>53</b>
Uwarunkowania rozwoju komunikacji.....	53
Uwarunkowania rozwoju infrastruktury.....	59

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	62
<b>Załącznik nr 2 .....</b>	<b>63</b>
<b>SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>64</b>
Ogólna charakterystyka gminy .....	64
Funkcje gminy .....	64
Najważniejsze determinanty rozwoju gminy .....	64
<b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....</b>	<b>64</b>
Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego .....	64
Założenia rozwoju gminy .....	67
Zasady polityki przestrzennej na terenie gminy.....	67
Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę.....	69
Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	70
Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach stwierdzonego zapotrzebowania na nową zabudowę .....	70
Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.....	70
Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów .....	71
Wskaźniki dotyczące zagospodarowania. Tereny wyłączone z zabudowy.....	72
<b>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....</b>	<b>74</b>
<b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>76</b>
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....</b>	<b>77</b>
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU .....</b>	<b>77</b>
<b>KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>78</b>
Kierunki rozwoju transportu.....	78
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa.....	78
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.....	79
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gazownictwo .....	81
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - ciepłownictwo.....	82
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – rurociągi przesyłowe .....	82
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - telekomunikacja i infrastruktura informatyczna.....	82
Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami .....	83
<b>OBRONA CYWILNA .....</b>	<b>83</b>
<b>ZADANIA CELU PUBLICZNEGO O CHARAKTERZE LOKALNYM .....</b>	<b>83</b>
<b>ZADANIA CELU PUBLICZNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM .....</b>	<b>84</b>
<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>84</b>
<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>84</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....</b>	<b>85</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>85</b>
<b>OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>85</b>
<b>OBSZARY LOKALIZACJI WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH .....</b>	<b>86</b>
<b>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>86</b>
<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI .....</b>	<b>86</b>
<b>OBSZARY ZDEGRADOWANE .....</b>	<b>86</b>
<b>GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>87</b>
<b>OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>	<b>87</b>
<b>OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>87</b>
<b>Załącznik nr 3 .....</b>	<b>88</b>
<b>UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBIANKA .....</b>	<b>89</b>
<b>SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>90</b>

<p><b>PRACOWNIA PROJEKTOWA „SIEĆ 1” PAWEŁ ŁUKOWICZ</b>          ul. Gdańska 54/6, 85-021 Bydgoszcz</p>
--

**Załącznik nr 1**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łubianka

z dnia .....



# **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Łubianka

Tekst Studium - część pierwsza

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

## WSTĘP

### PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka, zwane dalej „Studium”. Studium obejmuje obszar gminy wiejskiej Łubianka w jej granicach administracyjnych.

### PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawę prawną sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503).

Rady Gminy Łubianka dnia 22 marca 2021 r. podjęła uchwałę nr XXVI/2572021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy Łubianka.

Dotychczas obowiązujące Studium zostało uchwalone uchwałą nr XLIV/296/2014 Rady Gminy w Łubiance w Łubiance z dnia 3 września 2014 r. – była to zmiana Studium przyjętego uchwałą Nr XXV/177/2001 Rady Gminy w Łubiance z dnia 9 kwietnia 2001 r. i zmienionego uchwałą XXXV/233/2006 Rady Gminy w Łubiance z dnia 27 października 2006 r.

### CEL I ZADANIA SPORZĄDZANIA STUDIUM

Podstawowym celem sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest – zgodnie z ww. ustawą - określenie „polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego”.

Studium jest podstawowym dokumentem planistycznym który kształtuje politykę gospodarowania przestrzenią na obszarze gminy i jest komplementarne wobec innych branżowych i ogólnych strategii, planów i programów rozwoju.

Zadaniami Studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej dotychczasowym rozwojem,
- sformułowanie optymalnych kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
- stworzenie podstawy prawnej do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- promocja rozwoju gminy.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

### OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Łubianka położona jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie toruńskim. Graniczy z gminami powiatu toruńskiego (Żławieś Wielka, Łysomice, Chełmża) oraz chełmińskiego (Kijewo Królewskie i Unisław).

Odległość (komunikacyjna) do centrum Torunia wynosi poniżej 20 km, a do centrum Bydgoszczy – ok. 40 km. Gmina jest więc bardzo korzystnie położona, bowiem odległość do obydwu ośrodków stołecznych województwa jest niewielka. Dojazd do Torunia jest bardzo korzystny.

Gmina należy do jednostek niezbyt dużych pod względem zajmowanej powierzchni (8450 ha, co daje 111 lokatę wśród 144 gmin) oraz pod względem liczby ludności (7,8 tys., co daje 63. lokatę wśród 144 gmin, ale aż 31. jeśli uwzględnia się tylko gminy wiejskie i obszary wiejskie gmin miejsko-wiejskich - takich obszarów jest 127). Większość gmin wiejskich na terenie województwa zajmuje powierzchnię ok. 10-15 tys. ha i liczy 6-9 tys. mieszkańców.

Gmina ma charakter podmiejski – leży w sąsiedztwie Torunia i podlega rozwojowi jako część strefy podmiejskiej tego miasta. Jest to jednak rozwój stosunkowo specyficzny – polega przede wszystkim na rozwoju zabudowy mieszkaniowej ale bez znaczących terenów inwestycyjnych. Gmina zachowuje wciąż silnie rolniczy charakter. Mimo to, należy do obszarów o dosyć znaczącym wzroście liczby mieszkańców. Od roku 2000 do 2021 liczba ludności zwiększyła się o 2255 osób, to jest o prawie 41%. Pod tym względem, gmina Łubianka jest 10. najsilniej rozwijającym się obszarem wiejskim w województwie.

Warto też zauważyć, że w większości gmin co najmniej kilkanaście (a często kilkadziesiąt) procent powierzchni ogólnej zajmują lasy. W gminie Łubianka stanowią one zaledwie ok. 450 ha, a więc 5,3% powierzchni ogólnej.

W powiecie toruńskim liczącym 9 gmin, gmina zajmuje 8. lokatę pod względem zajmowanej powierzchni (wyprzedza tylko gminę miejską Chełmża, pozostałe są znacząco większe). Gmina Łubianka stanowi 6,9% powierzchni ogólnej. Identyczny jest udział gminy w powiecie pod względem liczby mieszkańców. Pod tym względem gmina wyprzedza jedynie gminę Wielka Nieszawka.

Gęstość zaludnienia wynosi 92 os/km<sup>2</sup> (średnia wojewódzka dla obszarów wiejskich wynosi zaledwie 49). Wysoka gęstość zaludnienia jest korzystnym uwarunkowaniem dla obsługi ludności w zakresie usług i infrastruktury; sprzyja także rozwojowi działalności gospodarczych, zwłaszcza usług komercyjnych.

## UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

Na ogólną powierzchnię 8450 ha (pow. wg GUS, szczegółowe dane Urzędu Gminy, prowadzone z dokładnością do 1 m<sup>2</sup>, podają nieznacznie odmienne wartości) składają się głównie użytki rolne zajmujące prawie 7,6 tys. ha (czyli prawie 90% powierzchni ogólnej gminy), a wśród nich dominują grunty orne (6,9 tys. ha). Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują ok. 330 ha. Gmina notuje bardzo małą powierzchnię lasów oraz wód. Struktura użytkowania gruntów jest więc bardzo specyficzna i oddaje warunki fizyczno-geograficzne tu panujące – jako przestrzeń bardzo dobrze predestynowana do rozwoju rolnictwa, teren gminy od wieków był na te cele wykorzystywany, czego skutkiem jest jego wylesienie.

Specyfikę gminy dobrze oddaje porównanie użytkowania gruntów ze strukturą dla powiatu oraz województwa.

**Tabela. Poglądowa struktura użytkowania gruntów – województwo, powiat i gmina**

Rodzaj użytkowania	Województwo Kujawsko-Pomorskie	Powiat Toruński	Gmina Łubianka
	% ogólnej powierzchni		
użytki rolne razem	65,2	56,0	89,5
użytki rolne - grunty orne	55,3	47,5	81,6
użytki rolne - sady	0,7	0,8	0,9
użytki rolne - łąki trwałe	4,7	3,9	3,2
użytki rolne - pastwiska trwałe	2,6	2,0	1,4
użytki rolne - grunty rolne zabudowane	1,3	1,3	1,8
las	23,8	34,8	5,4
grunty pod wodami razem	2,7	2,1	0,2
grunty zabudowane i zurbanizowane razem	4,8	4,5	4,0
nieużytki	2,3	1,3	0,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Struktura użytkowania gruntów wskazuje więc na jednoznacznie rolniczy charakter gminy - w dodatku rolnictwo opiera się na tradycyjnych uprawach polowych. Ponadprzeciętnie duży udział gruntów rolnych zabudowanych pokazuje, że gospodarstwa role są dobrze wyposażone w budynki, które są relatywnie duże. Zagrody na terenie gminy są większe, niż przeciętnie.

**Tabela. Powierzchnia obrębów geodezyjnych (stan na rok 2023)**

Obręb geodezyjny	Powierzchnia geodezyjna (ha)	Liczba działek geodezyjnych	Liczba budynków
Bierzgłowo	978.9331	430	267
Biskupice	932.9882	596	397
Brąchnowo	453.7447	625	444
Dębiny	380.8047	305	210
Łubianka	905.7655	1893	1099
Pigża	1056.4494	1372	749
Przeczn	542.0873	297	156
Warszewice	803.6732	454	341
Wybcz	888.3659	503	463
Wymysłowo	326.5048	160	154
Zamek Bierzgłowski	1178.8570	1349	500
Razem:	8448.1738	7984	4780

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Łubiance

**Tabela. Szczegółowa struktura użytkowania gruntów w gminie (stan na rok 2023)**

Opis	Bierzgłowo	Biskupice	Brąchnowo	Dębiny	Łubianka	Piżża	Przeczek	Warszewice	Wybicz	Wymysłowo	Zamek Bierz- głowski	
	Powierzchnia w ha wg obrębów geodezyjnych											
Razem	978.5033	933.0132	453.8441	380.4668	905.9827	1056.3565	542.2899	803.6955	888.4580	326.5230	1178.8434	
B	Tereny mieszka- niowe	4.0406	8.7634	10.9549	6.9064	55.4027	36.5175	2.8416	7.7472	8.9017	1.3040	25.2065
Ba	Tereny prze- mysłowe	0.2127	1.8696	1.4361	0.0191	5.0061	12.0550	6.7048	3.0810	3.7605		10.4071
Bi	Tereny za- budowane inne	1.0801	1.4698	1.8686	0.2601	8.5432	5.4774	2.1558	3.9184	2.0884	0.0494	3.6176
Bp	Tereny zur- banizowane niezabudo- wane lub w trakcie za- budowy	0.3835	0.4398	0.2011	0.0383	2.6462	1.4168	0.1205	0.4299	0.0602	0.0043	0.5623
Br	Grunty rolne zabu- dowane	13.9543	19.1251	14.9557	7.5760	28.6885	24.1881	5.2332	12.2803	21.5794	7.9246	12.8431
Bz	Tereny re- kreacyjno- wypoczyn- kowe	0.0818	0.3069		0.2039	1.0192	1.0476	0.7128	0.9110	0.1467	0.2719	0.7513
dr	Tereny ko- munika- cyjne - drogi	20.2939	18.4181	10.3809	11.1811	40.0195	29.5409	13.8896	19.2121	24.6553	6.5282	32.8838
E-N	Użytki eko- logiczne						0.5089	0.7423				
Ls	Lasy i grunty leśne		0.1322			29.5868	93.5401	26.6784				309.3681
Lzr	Grunty za- drzewione i zakrzewione na uż. rol- nych					0.4255	1.7960	1.8935		3.3538		1.0747
ł	łaki trwałe	1.5909	0.3401			1.9035		2.0055	3.4156	2.8892	17.6016	240.9406
N	Nieużytki	8.9263	2.7385	5.4337	1.3854	6.2330	7.3338	4.3217	10.0510	8.1414	9.8229	5.4662
Ps	Pastwiska trwałe	9.6296	2.1510	4.5964	11.7011	21.4938	5.4563	6.4280	1.7941	9.2789	0.7178	39.8998
R	Grunty orne	916.4800	867.7782	400.5486	337.3799	695.9780	831.0655	463.7330	734.3122	791.1136	278.2646	481.7171
S	Sady			1.1882		1.6366		0.4500	0.3962	1.1870	0.1389	0.0582
Tk	Tereny ko- munika- cyjne - ko- leje					0.1620	0.4395			0.9539		0.0442
Tp	Grunty prze- znaczone pod bu- dowę dróg publicznych lub linii ko- lejowych	0.0917	0.0228	1.2673		0.5208	0.0416			0.1782		
Tr	Tereny różne			0.0002		0.0597	1.2269					0.5675
W	Grunty pod rowami	0.6775	3.8890	1.0124	2.9949	1.8191	4.0714	0.8788	5.9916	9.1202	1.9985	6.3118
Ws	Wody śród- lądowe sto- jące		0.0436						0.1549			0.4080
Wsr	Grunty pod stawami		5.5251			3.0091				1.0496	0.1235	0.6984
Wp	Wody śród- lądowe pły- nące	1.0604			0.8206	1.8294	0.6332	3.5004			1.7728	6.0171

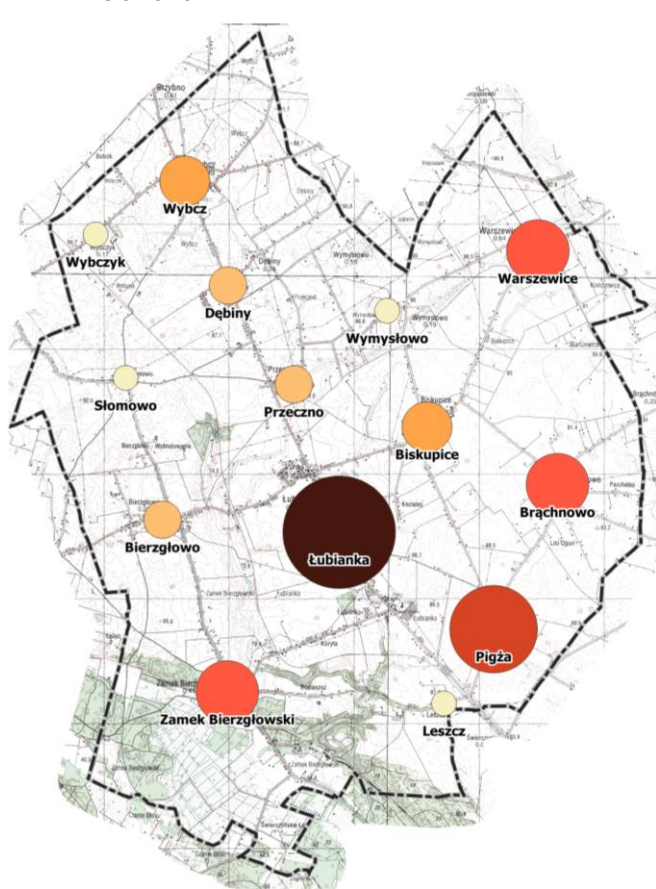
*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Łubiance*

## SIEĆ OSADNICZA

Sieć osadnicza gminy składa się z 14 miejscowości i jest zróżnicowana wielkością. Siedziba gminy liczy ponad 1,95 tys. mieszkańców, zaliczając się tym samym do grona obiektywnie bardzo dużych miejscowości wiejskich województwa i koncentruje nieco ponad 25% ogółu ludności gminy. Do bardzo dużych miejscowości należy także zaliczyć Pigzę (1,40 tys. mk). Spośród pozostałych miejscowości wyróżniają się te liczące ponad 500 mk – jest to wartość znacznie przekraczająca typową dla miejscowości wiejskich. Tego typu miejscowości nie są w przestrzeni województwa zbyt liczne. Łącznie w 6 miejscowościach liczących ponad 500 osób zamieszkuje aż ¾ ludności gminy. Takie skupienie zaludnienia w największych miejscowościach jest sprzyjającym uwarunkowaniem rozwoju – ułatwia obsługę ludności. Wsie liczące poniżej 200 mieszkańców mają niewielki potencjał demograficzny – przyjęto się uważać, że są zbyt małe dla zapewnienia odnowy demograficznej i uchodzą za wsie schyłkowe. W gminie Łubianka nie ma ich jednak dużo i stanowią niewielką część ogółu ludności gminy.

Miejscowości gminy uszeregowane wg liczby mieszkańców (mieszkańcy stali, stan z 31 maja 2023):

- Łubianka 1953
- Pigża 1398
- Zamek Bierzgłowski 724
- Brąchnowo 652
- Warszewice 606
- Biskupice 543
- Wybcz 457
- Dębiny 286
- Przeczno 256
- Bierzgłowo 201
- Wybczyk 190
- Leszcz 174
- Wymysłowo 160
- Słomowo 71

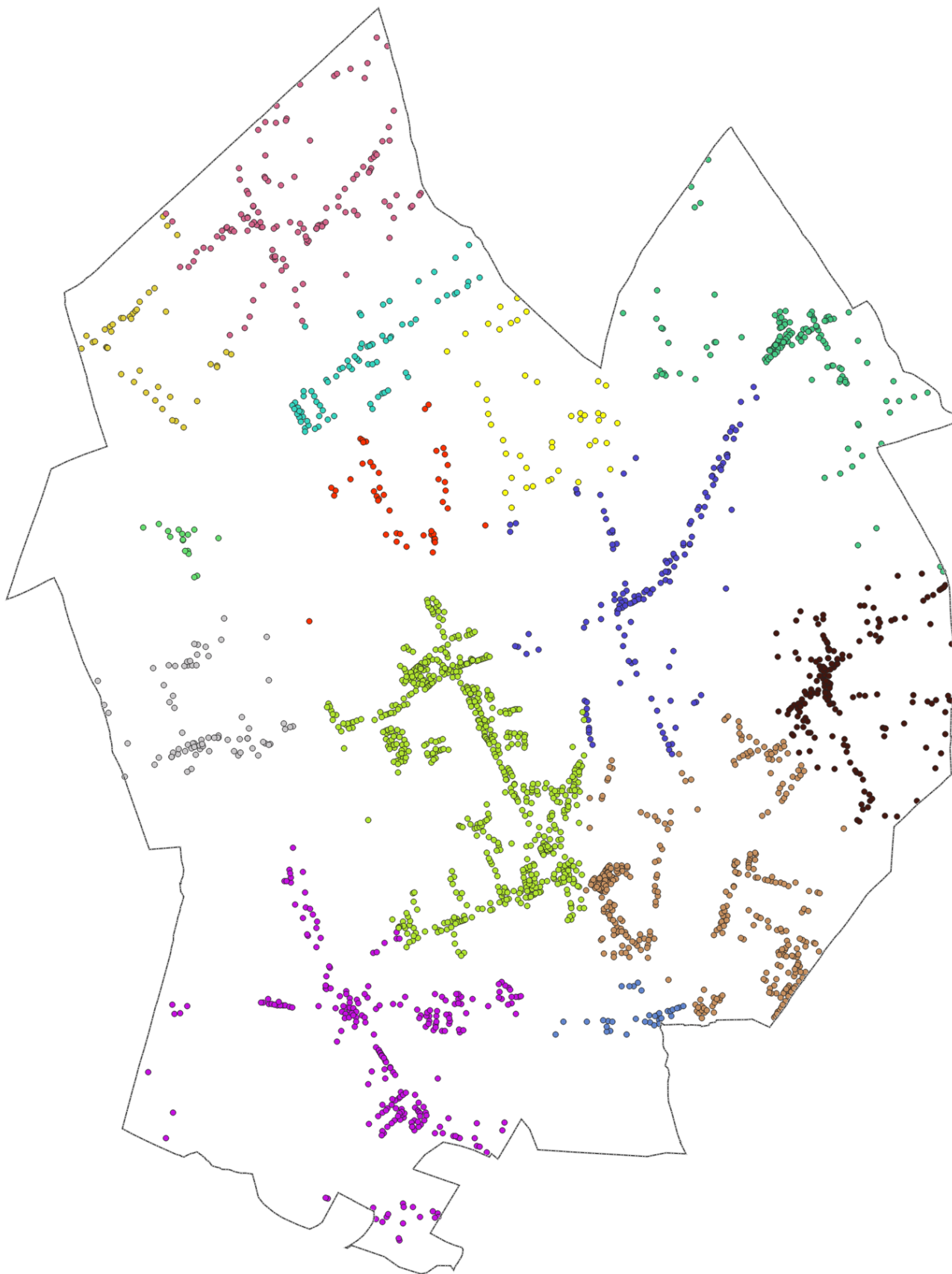


**Rozkład wielkościowy miejscowości. Przyjęto skalę wielkościową: 71-190, 201-286, 457-543, 606-724, 1398, 1953 mieszkańców (wg stanu na 31 maja 2023 roku, zameldowani na pobyt stały, wg danych Urzędu Gminy)**

Każda miejscowość stanowi sołectwo.

Na terenie gminy znajduje się 2145 punktów adresowych a ich rozmieszczenie wskazuje, że zabudowa ma charakter przede wszystkim ulicowy – praktycznie każda miejscowość rozpościera się na wzdłuż kilku głównych dróg, często na odcinku ponad

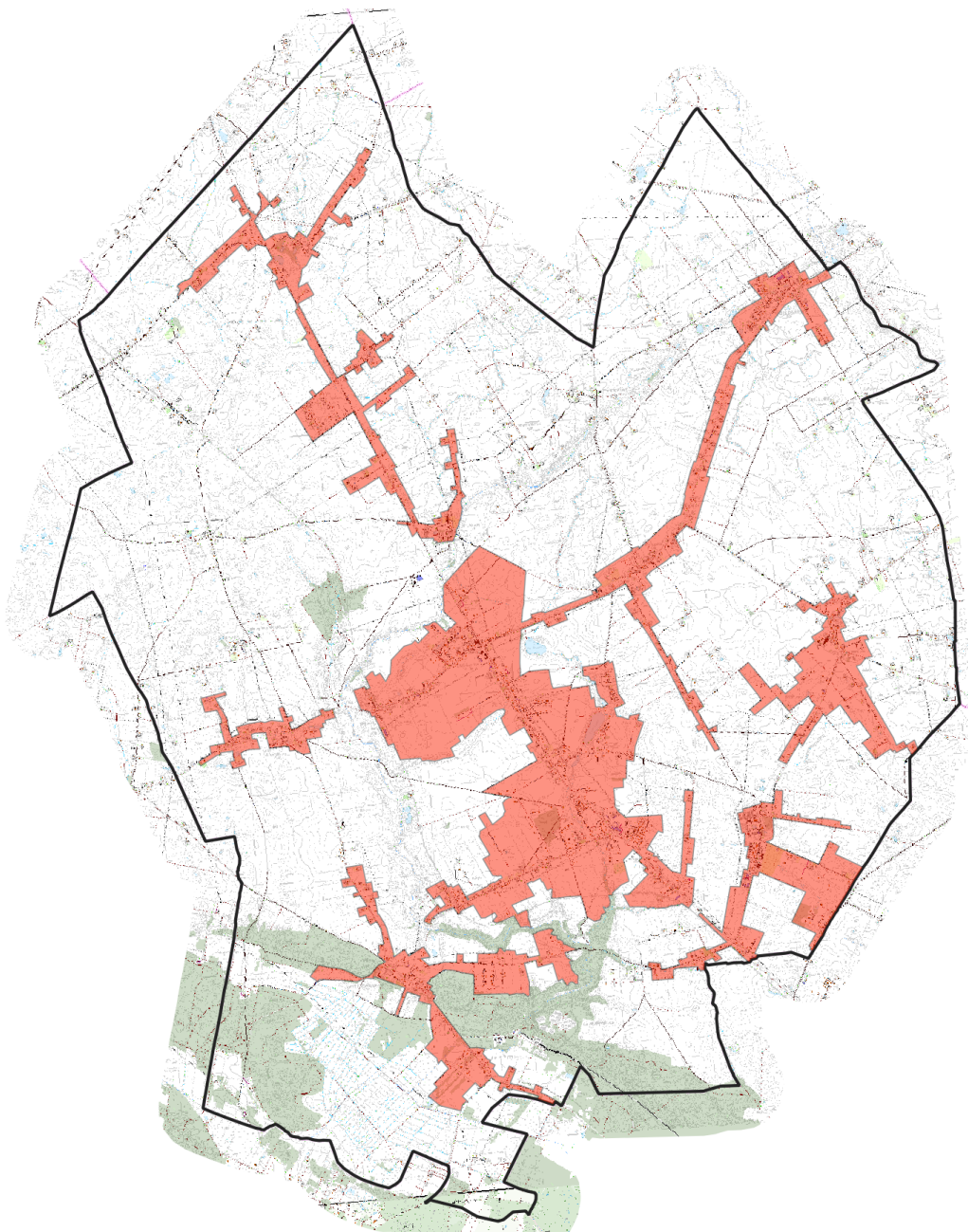
3 a nawet ponad 4 km. Ponad 100 punktów adresowych notują: Łubianka (637), Pigża (362), Zamek Bierzglowski (247), Brąchnowo (173), Warszawice (130), Wybcz (121).



**Rozkład punktów adresowych. Kolorami wskazano punkty przypisane do poszczególnych miejscowości**

## IDENTYFIKACJA OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na załączniku graficznym przedstawiono granice „obszarów o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”. Pojęcie to nie jest prawnie zdefiniowane, stąd na potrzeby niniejszej analizy przyjęto autorską klasyfikację przestrzeni uwzględniającą kryteria urbanistyczne, geograficzne i funkcjonalne i pod pojęciem tym rozumie się tereny zabudowy o zróżnicowanych funkcjach dostępne w sieci drogowej, gdzie obserwuje się znaczący udział gruntów zabudowanych lub zurbanizowanych w stosunku do terenów rolnych, leśnych, zadrzewionych lub wobec terenów zajętych przez wody. Do terenów zabudowanych lub zurbanizowanych zalicza się oprócz zabudowy służącej celom mieszkaniowym, także tereny zajęte przez budynki służące gospodarce rolnej, tereny zajęte przez działalności usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe, rekreacyjne, sportowe, zagospodarowanie turystyczne, tereny urządzonych parków (jeśli są ogólnodostępne i w większości otoczone przez tereny zabudowane), tereny cmentarzy (jeśli są w większości otoczone przez tereny zabudowane), tereny komunikacji bezpośrednio powiązane z zabudową (np. place, parkingi) i inne urządzone przestrzenie publiczne - pod warunkiem zachowania integralności przestrzennej - czyli położenia w bezpośrednim lub bardzo bliskim sąsiedztwie pozostałego zagospodarowania. Do „obszarów o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” włączono także wciąż niezagospodarowane tereny wskazujące w mpzp na cele rozwoju zagospodarowania tożsamego z zagospodarowaniem włączanym do obszarów o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, pod warunkiem położenia w sąsiedztwie (stanowiące kontynuacje) istniejącego zagospodarowania zaliczanego do tego typu obszarów.



Granice obszarów o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Gmina Łubianka wykształciła miejscowości przede wszystkim w formie zabudowy ulicowej – ulokowanej wzdłuż dróg. Typowych skupisk wielodrożnych jest niewiele – są to przede wszystkim osiedla zabudowy podmiejskiej realizowane na podstawie mpzp wyznaczających regularny układ dróg i działek. Liczna jest zabudowa rozlokowana wzdłuż dróg w sposób mało intensywny. W większości miejscowości nie jest możliwe wyróżnienie części centralnej utożsamianej z koncentracją usług, w niektórych miejscowościach nie identyfikuje się także części centralnej utożsamianej z węzłem drogowym - zbiegiem ulic wzdłuż których wykształciła się zabudowa. Dlatego też przyjęto założenie nieuznawania przestrzeni za „w pełni wykształconą” jeśli dotyczyłaby terenów izolowanych od innych uznanych za przestrzeń „w pełni wykształconą” a skupiałaby niewielką liczbę budynków mieszkalnych lub nie byłoby możliwości obsługi tych budynków w zakresie funkcji usługowych na jej terenie lub w jej bliskim sąsiedztwie, lub też gdy intensywność zabudowy jest wyraźnie niższa (znacząco większy udział terenów niezabudowanych). W przypadku zabudowy zrealizowanej wzdłuż dróg, decydujące znaczenie dla ich kwalifikacji do „obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” ma intensywność/gęstość zagospodarowania.

Podkreślić należy, że wyznaczone na terenie gminy „obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” częściowo nie zamykają się w granicach miejscowości – niektóre obejmują zagospodarowanie położone w sąsiadujących ze sobą miejscowościach.

Zasięg obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono w miejscowościach: Łubianka, Pigża, Zamek Bierzgowski, Brąchnowo, Warszewice, Biskupice, Wybcz, Dębiny, Przeczno, Bierzgowo, Leszcz.

## UZBROJENIE TERENU

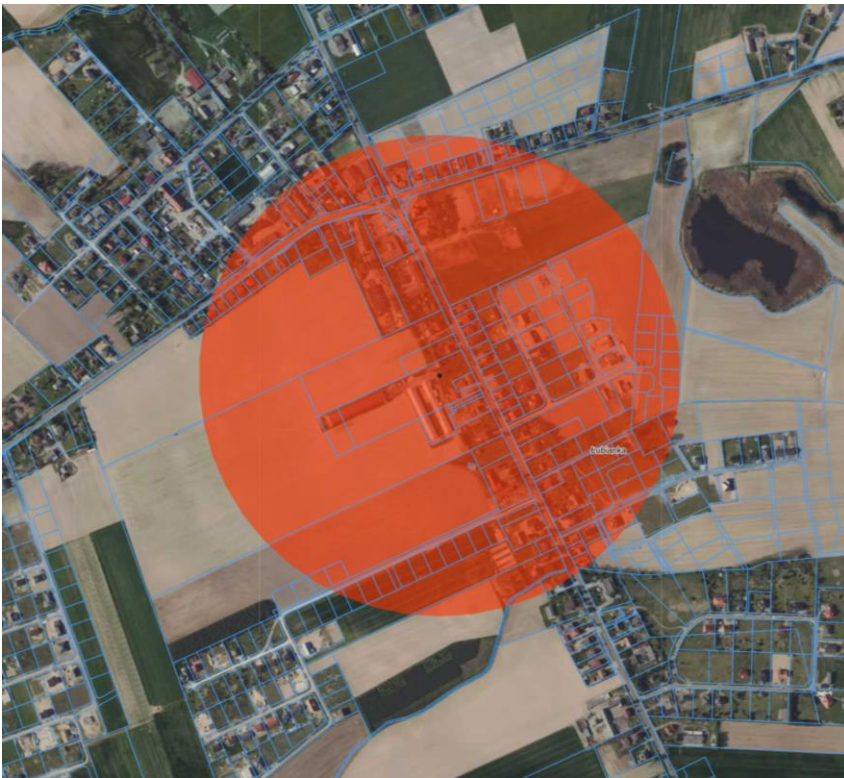
Zagadnienia stanu rozwoju infrastruktury technicznej zostały przedstawione w rozdziale pt. „Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami”.

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z FUNKCJONOWANIA NA TERENIE GMINY ELEKTROWNI WIATROWYCH

Ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw wprowadza ograniczenia w zakresie wzajemnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Zgodnie z ustawą, odległość dzieląca elektrownie wiatrowe i budynki mieszkalne musi być równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatom. Strefa ta może być zmniejszona w wyniku sporządzenia mpzp, ale odległość elektrowni do budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie może być mniejsza, niż 700 m. Na terenie gminy Łubianka znajduje się jedna elektrownia – w miejscowości gminnej (promień strefy – ok. 0,4 km). Poza tym – na teren gminy wkracza fragment strefy dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej położonej w sąsiedniej gminie Chełmża (promień strefy – ok. 1,6 km).



Uwarunkowania wynikające ze stanu rozwoju energetyki wiatrowej – w gminie i w jej sąsiedztwie (źródło: geoportal.gov.pl)



Mapa. Strefa 10h wokół siłowni w Łubiance (źródło: geoportal.gov.pl)



Mapa. Strefa 10h wokół siłowni w Brąchnówku w gminie Chełmża – zasięg na terenie gminy Łubianka, część północna i południowa (źródło: geoportal.gov.pl)

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 10A UST. 1 USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 R. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY

Gmina nie posiada diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

### STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY

Pod względem fizyczno-geograficznym, gmina dzieli się wyraźnie na część położoną na wysoczyźnie, obejmującą zdecydowaną większość powierzchni gminy oraz na część skrajnie południową, położoną w pradolinie. To uwarunkowanie determinuje przede wszystkim warunki rozwoju rolnictwa, warunki wodne, nośność gruntów.

Część wysoczyznowa także wykazuje zróżnicowanie – ale są one częściowo wynikiem działalności antropogennych, zwłaszcza rozwoju osadnictwa. Wyróżnia się tu zwłaszcza zabudowa południowej części strefy wysoczyznowej – wyraźnie intensywniejsza i nieco silniej skupiona, niż w części północnej.

Struktura wynikająca z uwarunkowań przyrodniczych i uzupełniona czynnikami antropogennymi jest w naturalny sposób podstawą dla planowania rozwiązań w części planistycznej studium.

### PROCESY ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA - MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Łubianka charakteryzuje się dużą liczbą terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, sporządzanymi w różnych okresach, dotyczącymi terenów o bardzo zróżnicowanej wielkości oraz określającymi zróżnicowane przeznaczenie terenów. Cechą charakterystyczną jest bardzo duża liczba niewielkich terenów objętych planami miejscowymi – niestety wiele planów było sporządzanych w odpowiedzi na doraźne potrzeby inwestorów, a nie było wyrazem zaplanowanej spójnej wizji rozwoju zagospodarowania dla większych powierzchni. Było to typowe zwłaszcza dla planów sprzed dwóch dekad. Znaczna część przeznaczenia określonego w planach nie zostało dotąd zrealizowanych. Uwagę zwraca kompleksowy plan dla miejscowości Łubianka. Tego typu działanie – polegające na obejmowaniu mpzp dużych obszarów – całych miejscowości lub ich znaczących części, powinno być praktykowane także w przyszłości, zwłaszcza dla planowania zagospodarowania dużych miejscowości. Analiza rezerw terenowych w ramach planów wyznaczających tereny mieszkaniowe wskazuje ich znaczące przewymiarowanie – dostępność terenów znacznie przewyższa prognozowane zapotrzebowanie.

**Tabela. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Łubianka (wg stanu na koniec 2022 r.)**

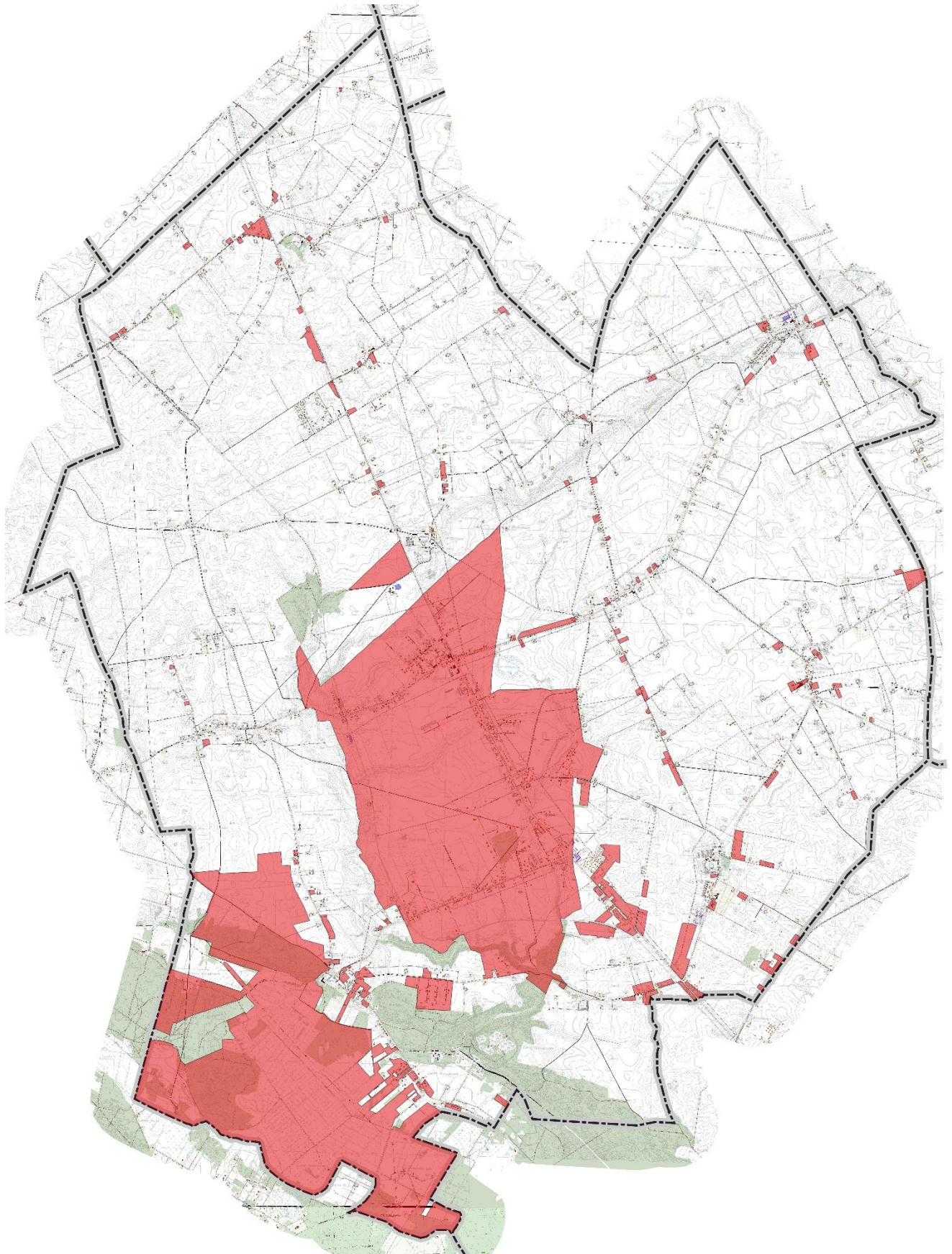
LP.	NR UCHWAŁY	NAZWA UCHWAŁY	NR DZ. URZ. WOJ. KUJ.-POM., POZYCJA, DATA PUBLIKACJI	INFORMACJE DODATKOWE
1.	XII/60/95 Z 23 sierpnia 1995 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka w części dot. terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń gospodarki ściekowej	16 (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego), poz. 94; data publ. 14 sierpnia 1996 r.	Zmieniona uchwałą poz. 42
2.	XXI11/100/96 Z 6 grudnia 1996 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka, w części obejmującej tereny, położone na gruntach wsi: Łubianka, Przeczno, Bierzgotowo, Dębiny, Wybzc, Wymysłowo, Warszewice, Biskupice, Brąchnowo, Pigża, Zamek Bierzgotowski, w obrębie gminy Łubianka	6 (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego), poz. 40; data publ. 17 lutego 1997 r.	Zmieniona uchwałą poz. 5, 28, 35, 36, 41,42
3.	IX/70/99 Z 31 sierpnia 1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka w części wsi Pigża dotyczącej budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczalną nieuciążliwą działalnością gospodarczą	62, poz. 695; data publ. 12 października 1999 r.	
4.	IX/71/99 Z 31 sierpnia 1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka w części wsi Zamek Bierzgotowski dotyczącej budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczalną nieuciążliwą działalnością gospodarczą	62, poz. 696; data publ. 12 października 1999 r.	
5.	X/73/99 Z 22 października 1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka na obszarze wsi Zamek Bierzgotowski dot. przebiegu linii napowietrznej 110 kV	87, poz. 1003; data publ. 8 grudnia 1999 r.	
6.	XI/81/99 Z 15 listopada 1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa służącego prowadzeniu działalności gospodarczej i publicznej	87, poz. 1004; data publ. 8 grudnia 1999 r.	Zmieniona uchwałą poz. 28, 34, 42, 44
7.	XI/82/99 Z 15 listopada 1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka dla sołectwa Zamek Bierzgotowski w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa służącego prowadzeniu działalności gospodarczej i publicznej	87, poz. 1005; data publ. 8 grudnia 1999 r.	Zmieniona uchwałą poz. 15, 16

8.	XIX/118/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Biskupice, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	101, poz. 860; data publ. 22 grudnia 2000 r.	
9.	XIX/124/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Warszewice w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego, budownictwa służącego działalności gospodarczej	101, poz. 861; data publ. 22 grudnia 2000 r.	
10.	XIX/132/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Zamek Bierzysłowski dotycząca terenów mieszkalnictwa	101, poz. 862; data publ. 22 grudnia 2000 r.	
11.	XIX/119/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Brąchnowo, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego i budownictwa służącego działalności gospodarczej i publicznej	4, poz. 33; data publ. 13 lutego 2001 r.	
12.	XIX/120/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Dębiny, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	4, poz. 34; data publ. 13 lutego 2001 r.	
13.	XIX/121/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Łubianka, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	4, poz. 35; data publ. 13 lutego 2001 r.	Zmieniona uchwałą poz. 42
14.	XIX/122/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Pigża w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego, budownictwa służącego działalności gospodarczej i publicznej	4, poz. 36; data publ. 13 lutego 2001 r.	Zmieniona uchwałą poz. 35, 43
15.	XIX/127/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Zamek Bierzysłowski w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	11, poz. 99; data publ. 30 marca 2001 r.	Zmieniona uchwałą poz. 32, 33
16.	XX/131/2000 Z 28 września 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka na obszarze wsi Zamek Bierzysłowski w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	11, poz. 100; data publ. 30 marca 2001 r.	
17.	XX/130/2000 Z 28 września 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka na obszarze wsi Wybzc, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego i budownictwa służącego działalności gospodarczej	11, poz. 101; data publ. 30 marca 2001 r.	
18.	XIX/123/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Przeczno w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	32, poz. 519; data publ. 7 czerwca 2001 r.	
19.	XIX/125/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Wymysłowo w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	32, poz. 520; data publ. 7 czerwca 2001 r.	
20.	XIX/126/2000 Z 30 sierpnia 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Wybzc i Wybczyk, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego i budownictwa służącego działalności gospodarczej	32, poz. 521; data publ. 7 czerwca 2001 r.	
21.	XX/127/2000 Z 28 września 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze sołectwa Biskupice, w przedmiocie budownictwa mieszkaniowego	32, poz. 522; data publ. 7 czerwca 2001 r.	
22.	XX/128/2000 Z 28 września 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze sołectwa Dębiny, w przedmiocie budownictwa mieszkalnego	74, poz. 1384; data publ. 19 października 2001 r.	
23.	XX/129/2000 Z 28 września 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze sołectwa Pigża w przedmiocie budownictwa mieszkalnego i służącego działalności gospodarczej i publicznej	74, poz. 1385; data publ. 19 października 2001 r.	
24.	XXI/145/2000 Z 15 listopada 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze wsi Pigża w przedmiocie budownictwa mieszkalnego	76, poz. 1437; data publ. 26 października 2001 r.	
25.	XXI/146/2000 Z 15 listopada 2000 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka na obszarze sołectwa Warszewice w przedmiocie budownictwa mieszkalnego	76, poz. 1438; data publ. 26 października 2001 r.	
26.	XXXVI/255/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectwa Biskupice, dotyczącej działek geodezyjnych nr - 157/1 i 158/2 oraz 27/1 (część)	125, poz. 2497; data publ. 6 listopada 2002 r.	
27.	XXXVI/256/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectwa Brąchnowo, dotyczącej działek geodezyjnych nr -102/1; 102/2; 116/1 (część); 116/2; 137 (część)	125, poz. 2498; data publ. 6 listopada 2002 r.	
28.	XXXVI/257/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka., w części sołectwa Łubianka, dotyczącej działek geodezyjnych nr 231/1-7; 272 (część); 234/2 (część); 234/11; 238; 239/5 (część); 200/4 (część); 200/20; 200/19 (część); 201 (część); 202 (część); 205 (część); 292/2; 47/10; 47/12; 47/18; 47/20; 287 (część); 38/10; 22/1 (część); 22/2; 229/2 (część); 229/12-15; 229/16 (część)	125, poz. 2499; data publ. 6 listopada 2002 r.	Zmieniona uchwałą poz. 36, 42
29.	XXXVI/258/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectwa Pigża, dotyczącej działek geodezyjnych nr 67/9 (część); 67/19; 67/49 (część); 67/50; 76/3 (część); 76/4 (część); 76/5; 93/6; 94/5; 189/2; 214 (część); 86/9 (część); 144/6; 144/8	125, poz. 2500; data publ. 6 listopada 2002 r.	

30.	XXXVI/259/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectwa Przeczno, dotyczącej działek geodezyjnych nr 22/2; 55 (część); 64/1 (część); 65 (część); 67/2 (część); 68 (część)	125, poz. 2501; data publ. 6 listopada 2002 r.	
31.	XXXVI/260/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectwa Warszawice, dotyczącej działek geodezyjnych nr 317/2 (część); 319/2 (część); 321 do 327; 328/1 do 2; 329; 330; 102/3	125, poz. 2502; data publ. 6 listopada 2002 r.	Zmieniona uchwałą poz. 41
32.	XXXVI/261/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectwa Zamek Bierzgowski, dotyczącej działek geodezyjnych nr 324/5 (część); 470/3 (część); 470/11 (część); 479/1; 482/4 do 8; 482/9 (część); 190/2 (część); 190/3 (część); 190/6; 190/8; 191/3 (część); 192/10 (część); 192/17 (część); 192/20; 194/2 (część); 194/3 (część); 196/20 (część); 201/1; 201/3 (część); 201/6 (część); 474/2 (część); 107/6; 107/7; 214/2 do 7; 215/5 (część); 344/6 do 13; 344/14 (część)	125, poz. 2503; data publ. 6 listopada 2002 r.	
33.	XXXVI/262/2002 Z 30 września 2002 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka, w części sołectw Bierzgowo i Zamek Bierzgowski, dotyczącej komunalnych urządzeń gospodarki ściekowej	125, poz. 2504; data publ. 6 listopada 2002 r.	
34.	N/III/48/2003 Z 27 maja 2003 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka w części sołectwa Łubianka, dotyczącej dwóch terenów budownictwa mieszkaniowego oraz terenu działalności gospodarczej	86, poz. 1261; data publ. 8 września 2003 r.	Zmieniona uchwałą poz. 42
35.	XXXI/153/2009 Z 12 czerwca 2009 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka w sołectwie Pigża	103, poz. 1715; data publ. 23 października 2009 r.	Zmieniona uchwałą poz. 40, 47
36.	XXXVI/180/2009 Z 27 listopada 2009 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka w sołectwie Łubianka	68, poz. 751; data publ. 7 kwietnia 2010 r.	Zmieniona uchwałą poz. 37, 42, 45, 46
37.	XLV/299/2014 Z 9 października 2014 r.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka	-, poz. 2869; data publ. 16 października 2014 r.	1)
38.	X1/96/2019 Z 30 sierpnia 2019 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Zamek Bierzgowski, gmina Łubianka	-, poz. 4889; data publ. 17 września 2019 r.	
39.	XI/97/2019 Z 30 sierpnia 2019 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Zamek Bierzgowski, gmina Łubianka	-, poz. 4890; data publ. 17 września 2019 r.	
40.	XI/98/2019 Z 30 sierpnia 2019 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Pigża, gmina Łubianka	-, poz. 4964; data publ. 20 września 2019 r.	2)
41.	XXVI11/286/2021 Z 28 czerwca 2021 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Warszawice	-, poz. 3405; data publ. 1 lipca 2021 r.	
42.	XXIX/290/2021 Z 13 września 2021 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka	-, poz. 4617; data publ. 21 września 2021 r.	Zmieniona uchwałą poz. 46
43.	XXXIV/346/2022 Z 14 lutego 2022 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Mostowej, w granicach sołectwa Pigża	-, poz. 827; data publ. 22 lutego 2022 r.	
44.	XXXIV/347/2022 Z 14 lutego 2022 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 21/1 położonej w Łubiance	-, poz. 828; data publ. 22 lutego 2022 r.	
45.	XXXVI1/380/2022 Z 20 czerwca 2022 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Wójta Podwojskiego, w granicy sołectwa Łubianka.	-, poz. 3256; data publ. 23 czerwca 2022 r.	
46.	XXXVII/381/2022 Z 20 czerwca 2022 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Toruńskiej i Wichrowej, w granicy sołectwa Łubianka	-, poz. 3257; data publ. 23 czerwca 2022 r.	
47.	XXXVII/382/2022 Z 20 czerwca 2022 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Kardynała Wyszyńskiego i Migdałowej, w granicy sołectwa Pigża	-, poz. 3258; data publ. 23 czerwca 2022 r.	
48.	L/484/2023 z 26 września 2023 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w granicy sołectwa Zamek Bierzgowski	-, poz. 6083; data publ. 5 października 2023 r.	
49.	L/485/2023 z 26 września 2023 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 201/12, 201/13, 201/48 i 201/49 położonych w Zamku Bierzgowskim	-, poz. 6084; data publ. 5 października 2023 r.	
50.	L/486/2023 z 26 września 2023 r.	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Zamkowej, w granicy sołectwa Łubianka	-, poz. 6085; data publ. 5 października 2023 r.	

- 1) Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr 89/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. dnia 20 listopada 2014 r. poz. 3372)
- 2) 1. Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 08.09.2020 . syg. II SA/Bd 580/20 <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/71D45A8307>, 2. Wyrok NSA z dnia 21.09.2021 r., syg. II OSK 158/21 <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/90B D5E2974>

Źródło: opracowanie własne



**Tereny objęte mpzp**

# UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

## GEOLOGIA I UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Gmina charakteryzuje się dużą różnorodnością rzeźby terenu oraz występujących form morfologicznych. Leży na styku 2 zdecydowanie różnych pod względem morfogenetycznym i fizjonomii krajobrazu jednostek fizyczno-geograficznych – obszarów wysoczyznowych oraz rozległej pradoliny.

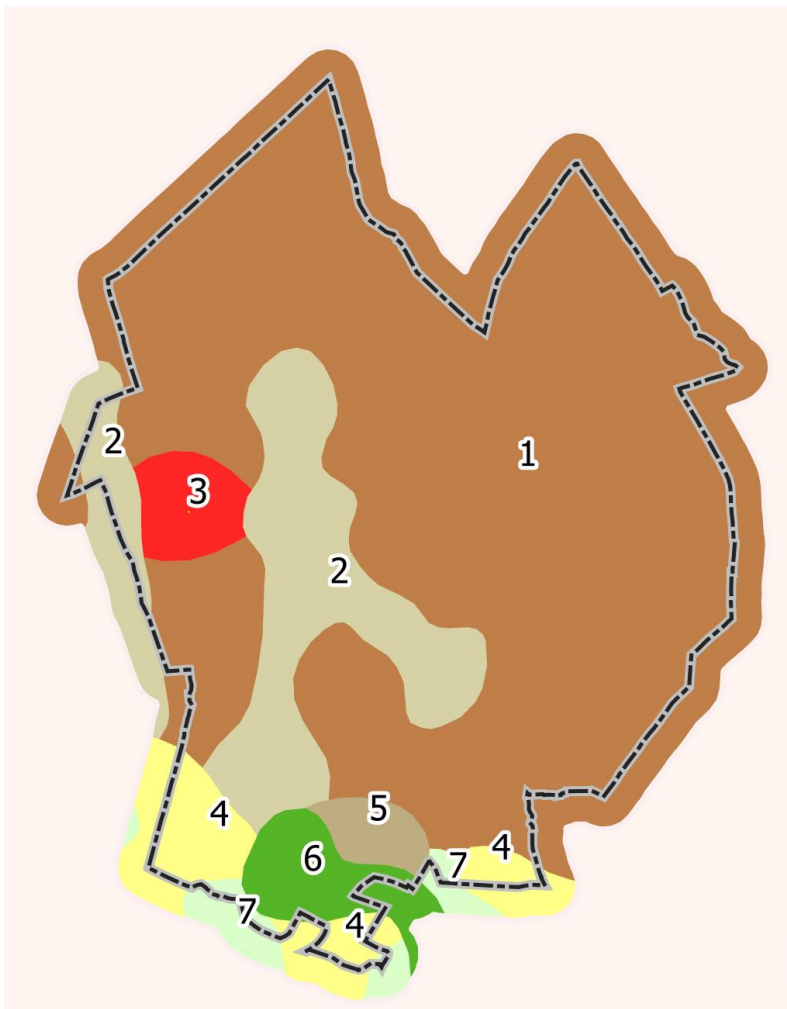
Morfogeneza gminy związana jest z działalnością zlodowacenia fazy pomorskiej. Na terenie gminy spotyka się dwie formy różniące się zasadniczo genezą – większą część gminy (ponad 90%) wysoczyzna, a mniejszą - rozległa pradolina, która w późniejszym okresie została zasypana w wyniku procesów fluwioglacjalnych (abłacja lądolodu) utworami sandrowymi, które z kolei w późniejszym okresie w znacznej części zostały pokryte utworami eolicznymi (pola wydymowe). Obydwie formy różnią się rzeźbą terenu, warunkami hydrogeologicznymi i hydrologicznymi, litologią i rodzajem pokrywy glebowej, a w konsekwencji także sposobem zagospodarowania.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski, północna i środkowa część gminy położona jest w granicach makroregionu Pojezierza Chełmińskiego-Dobrzyńskiego, a w jego ramach – w mezoregionie Pojezierza Chełmińskiego, natomiast część południowa w granicach makroregionu Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, a w jego ramach – w mezoregionie Kotliny Toruńskiej.

Pojezierze Chełmińskie w tym rejonie stanowi obszar o wysokości 80-90 m n.p.m., którego powierzchnia jest urozmaicona licznymi wzgórzami oraz systemem dolin subglacjalnych, rynnowych, dolinek wytopiskowych i dolinek erozyjnych w rejonie zbocza wysoczyzny. Wysoczyzna ma charakter wysoczyzny morenowej płaskiej, lokalnie falistej, z nielicznymi izolowanymi wzniesieniami moren martwego lodu, a w rejonie Słomowa – moreny czołowej (pagóry o wysokości 5-10 m); spotykane są różnej wielkości zagłębienia powstałe po martwym lodzie. W części skrajnie zachodniej oraz w części centralnej (od Wybczyka przez Słomowo, Bierzysłowo do Zamku Bierzysłowskiego, z jezorem od Słomowa w kierunku Łubianki), rozciąga się sandr. Bardzo urozmaicona jest strefa krawędziowa pradoliny Wisły. W obrębie zbocza Kotliny Toruńskiej oraz tarasów pradolinnych i nadzalewowych występują długie stoki, a także dolinki, parowy i młode rozcięcia erozyjne, u wylotu których lokalnie tworzą się stożki napływowe. Różnica wysokości pomiędzy częścią wysoczyznową, a częścią pradoliną przekracza 40 m i strefa krawędziowa miejscami jest stosunkowo silnie nachylona. Należy uwzględnić, w prowadzeniu jakiegokolwiek działalności – unikanie prowokowania ruchów masowych.

Kotlina Toruńska stanowi szeroką, równoleżnikową formę dolinną wciętą około 40-50 m w otaczające wysoczyzny. Dominującymi formami są tu terasy, częściowo pokryte polami wydymowymi. Południowa część gminy Łubianka to V-VI terasa w dolinie Wisły, budowana przez piaski i żwiry rzeczne ale lokalnie pokrywana mułkami i iłami, torfami, a przede wszystkim utworami eolicznymi tworzącymi wydmy. O ile pozostałe formy tworzą równiny lub formy bardzo łagodnie nachylone, to wydmy osiągają wysokość nawet 10 m, co wystarcza by wyróżnić się na tle pozostałych form, także dlatego że zazwyczaj porośnięte są lasami i mają zróżnicowaną, zmienną rzeźbę. Część przylegająca do zbocza w warstwie powierzchniowej ma piaski i gliny deluwialne oraz piaski i żwiry stożków napływowych – czyli tworzą ją utwory będące skutkiem erozji zbocza (są łagodnie nachylone w kierunku południowym).

Różna geneza form implikuje zróżnicowanie morfologiczne – rzeźba terenu jest najłatwiej dostrzegalnym dowodem różnic. Rzeźba części południowej – leżącej w pradolinie - jest równinna. Notuje się tu rzędną ok. 40 m, przy czym lekko wyniesione są tylko pagóry wydym. Rzeźba części wysoczyznowej jest dużo bardziej zróżnicowana – wysoczyzna morenowa jest tu wprawdzie stosunkowo płaska, miejscami falista, urozmaicając ją wcięcia oraz wyniesienia moren, co sprawia wrażenie rzeźby zróżnicowanej. Wrażenie to jest tym bardziej silne w strefie krawędziowej. „Bazowa” rzędna wysoczyzny to około 85 m n.p.m. – większość tej części gminy, która położona jest na wysoczyźnie leży właśnie na wysokości około 85 m n.p.m. +/- 5 m. Kilkumetrowe różnice wysokości są jednak często spotykane. Na uwagę zasługuje rozległy system dolinek erozyjnych, z których główna – rozciągająca się od rejonu Słomowa w kierunku południowym, a potem (już na wysokości Zamku Bierzysłowskiego) w kierunku wschodnim, by ponownie (na zachód od Leszcza) skrócić na południe i południowo-zachód – ma ok. 8 km długości i na większości przebiegu wciną się w wysoczyznę na kilka-kilkanaście metrów (finalnie u ujścia na ponad 30). Ta dolinka wykorzystywana jest przez Strugę Papowską Małą. Do tej dolinki uchodzą od wschodu kolejne dwie – przy czym ta północna (biegnąca od Warszewic, przez Wymysłowo, Przeczno, Łubiankę) jest niemal tak samo długa, ale znacznie płytsza, środkowa (z rejonu Kozielca) ma ponad 2 km długości, a południowa (ok. 3,5 km długości, z rejonu Kozielca, leży w niej spore jezioro) biegnie od razu w kierunku południowym i tworzy u ujścia zupełnie spory wąwóz (ta jest wykorzystywana przez Dopytyw spod Biskupic).



**Mapa. Mapa utworów powierzchniowych – zrzut z Mapy Geologicznej Polski wykonanej w skali 1:500 000**  
 (warstwa źródłowa: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/772,mapa-geologiczna-polski-w-skali-1500-000/resource/30465/table>)

Oznaczenia: 1-gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe, 2-piaski i żwiry sandrowe, 3-żwiry, piaski i gliny moren czołowych, 4-piaski eoliczne, lokalnie w wydmach, 5 – piaski i żwiry stożków napływowych, 6 - piaski, żwiry, mady rzeczne oraz torfy i namuły, 7-piaski, żwiry, mułki rzeczne.

## KLIMAT

Według klasyfikacji regionów klimatycznych Polski przeprowadzonej przez W. Okołowicza i D. Martyn, gmina leży w „subregionie nadwiślańskim”. Dla regionu tego wskazuje się jako najbardziej charakterystyczną cechę „prześciowość” – na wpływ Bałtyku nakłada się oddziaływanie wzniesień pojeziernych.

Szczegółowe parametry charakteryzujące klimat, są następujące:

- opady atmosferyczne, wynoszą do 550 mm, z czego ponad połowa (ok. 300-350 mm) przypada na półrocze letnie
- średnie temperatury roczne wynoszą ok. 7,5-8,0°C przy czym w lipcu przekraczają 17,5°C a w styczniu wynoszą ok. -1,5 do -2°C.
- roczne wahania średniej temperatury powietrza wynoszą ok 20 °C
- okres wegetacyjny trwa 210-220 dni
- lato termiczne trwa przeciętnie ok. 90-100 dni
- zima termiczna trwa przeciętnie ok. 80-90 dni
- pierwsze przymrozki jesienne występują ok. 10X-15X, ostatnie wiosenne pomiędzy 5V a 10V,
- średnia liczba dni mroźnych wynosi ok. 35-40, natomiast bardzo mroźnych (gdzie temperatura maksymalna nie przekracza -10°C wynosi 2-3),
- średnia liczba dni gorących wynosi 35-40, a dni upalnych (z temperaturą ponad 30°C) ok. 4-6,
- liczba dni pogodnych wynosi ok. 35,
- liczba dni chmurnych wynosi ok. 120-130,
- liczba dni z silnym wiatrem wynosi poniżej 30,
- pokrywa śnieżna występuje w okresie trwającym ok. 50-60 dni,
- przeciętne roczne usłonecznienie wynosi 1500-1600 godzin,
- notuje się przewagę wiatrów zachodnich, w następnej kolejności południowo-zachodnich, w dalszej kolejności północno-zachodnich.

Na terenie gminy wpływ na lokalne modyfikacje klimatu będą miały obniżenia terenu, zwłaszcza o wyższym poziomie wilgotności (dolina Wisły), gdzie częstsze będą mgły. Z tych samych powodów należy się spodziewać w okresie jesienno-

wiosennym zastoisk zimnego powietrza, a w okresie letnim nieco łagodniejszego przebiegu pogody (niższe temperatury maksymalne, wyższa wilgotność powietrza).

## GLEBY I PRZYDATNOŚĆ ROLNICZA GRUNTÓW

Gmina charakteryzuje się pokrywą glebową związaną ściśle z typem podłoża, a pośrednio z morfologią obszaru.

Pod względem genetycznym na terenie gminy dominują gleby płowe, brunatne właściwe, brunatne wylugowane i kwaśne, pseudobielicowe oraz czarnoziemy. Dominują grunty orne IV klasy bonitacyjnej (łącznie IVa i IVb zajmują 49,0% powierzchni gruntów ornych) oraz III klasy (łącznie IIIa i IIIb zajmują 40,4%). Należy zauważyć, że znaczny areal zajmują grunty V i VI klasy bonitacyjnej (10,3%). Użytki zielone to w większości grunty średnie lub słabe, IV klasy (60,9%) lub V klasy (32,8%). Podobne wnioski daje analiza kompleksów rolniczej przydatności gleb. Na terenie gminy zdecydowanie dominują gleby o wysokiej przydatności rolniczej, należące do kompleksów: żytniego bardzo dobrego (37,7% gruntów ornych) i pszennego dobrego (19,0%). Ponadto wysoki odsetek zajmują gleby kompleksu żytniego dobrego (22,5%). Na potrzeby przeprowadzonej analizy przestrzennej do gleb wysokoprodukcyjnych zaliczono użytki rolne kompleksów: pszennego bardzo dobrego, dobrego i żytniego bardzo dobrego, do średnioprodukcyjnych użytki rolne kompleksów: pszennego wadliwego, żytniego dobrego i zbożowo-pastewnego mocnego, a do niskoprodukcyjnych kompleksów: żytniego słabego i bardzo słabego oraz zbożowo-pastewnego słabego. Ważnym podkreślenia jest zróżnicowanie przestrzenne kompleksów glebowych. Kompleksy o najwyższej przydatności rolniczej zdecydowanie dominują na wysoczyźnie morenowej (w rejonie Wybcza, Dębin, Przeczna, Biskupic, Pigży, Brąchnowa i Bierzgłowa), natomiast o niskiej przydatności rolniczej w rejonie sandru (a więc w okolicy Łubianki) i w części gminy położonej w dolinie Wisły. W podłożu części gminy leżącej w dolinie Wisły znajdują się torfy, mułki i ility – wykształcone na piaskach i żwirach rzecznych tarasów zalewowych. Na takim podłożu wykształcają się gleby mułowo-torfowe, będące podstawą dla prowadzenia użytków zielonych (w przewadze - słabych), na podłożach stricte mineralnych wykształcają się gleby brunatne wylugowane i kwaśne, na których wykształca się co najwyżej kompleks żytni słaby. Gleby te klasyfikowane są najczęściej jako V i VI klasa bonitacyjna.

O korzystnych warunkach przyrodniczych produkcji rolnej świadczy wysoki ogólny wskaźnik, jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, który wynosi 74,6 pkt. Zasoby glebowe obszaru gminy Łubianka stanowią bardzo cenny zasób przyrodniczy.

**Tab. Klasy bonitacyjne gruntów ornych (z sadami) i użytków zielonych**

grunty orne z sadami		użytki zielone	
klasa	% udział	klasa	% udział
I	brak	I	brak
II	0,2	II	brak
III A	9,8	III	3,1
III B	30,9		
IV A	33,4	IV	62,0
IV B	15,3		
V	7,3	V	30,3
VI	3,0	VI	4,6
VIz	0,1	VIz	0,0

Źródło: IUNG

## LASY

Gmina należy do obszarów cechujących się bardzo małym zalesieniem. Grunty leśne zajmują ok. 456 ha, co stanowi ok. 5,3% powierzchni ogólnej gminy. Jest to jeden z najniższych wskaźników wśród gmin województwa. Niespełna 412 ha to grunty leśne publiczne.

Lasy na terenie gminy nie stanowią dużych zwartych kompleksów, choć niektóre mają kontynuacje w gminach sąsiednich, co nieco wzmacnia ich potencjał środowiskowy i odporność. Rozmieszczenie lasów jest nierównomierne. Największe kompleksy leśne znajdują się w Kotlinie Toruńskiej, gdzie porastają piaszczyste tereny w pradolinie Wisły. Na wysoczyźnie morenowej lasów jest niewiele. Zalesione są rynny polodowcowe w rejonie Zamku Bierzgłowskiego. Niewielkie kompleksy lasów występują też na północny-zachód i południe od Łubianki. Lasy porastają przeważnie siedliska boru mieszanego świeżego oraz lasu mieszanego. Dominują drzewostany sosnowe młodszych i średnich klas wiekowych z domieszką gatunków liściastych. Znaczenie ekologiczne lasów przewyższa ich znaczenie gospodarcze, a odsetek lesistości na terenie gminy należy uznać za niewystarczający. Na szczególną ochronę zasługują wielogatunkowe lasy mieszane w strefie krawędziowej.

W strukturze administracyjnej Lasów Państwowych, gmina mieści się w granicach Nadleśnictwa Toruń, przy czym niemal w całości w Leśnictwie Olek, a tylko minimalna część południowo-zachodnia w Leśnictwie Gutowo.

Na terenie gminy istnieją przesłanki do dalszych zalesień, choć dotyczy to stosunkowo niewielkich powierzchni gruntów słabo przydatnych dla rolnictwa lub zasadnych do zalesień ze względów ekologicznych. Są to głównie tereny w części południowej.

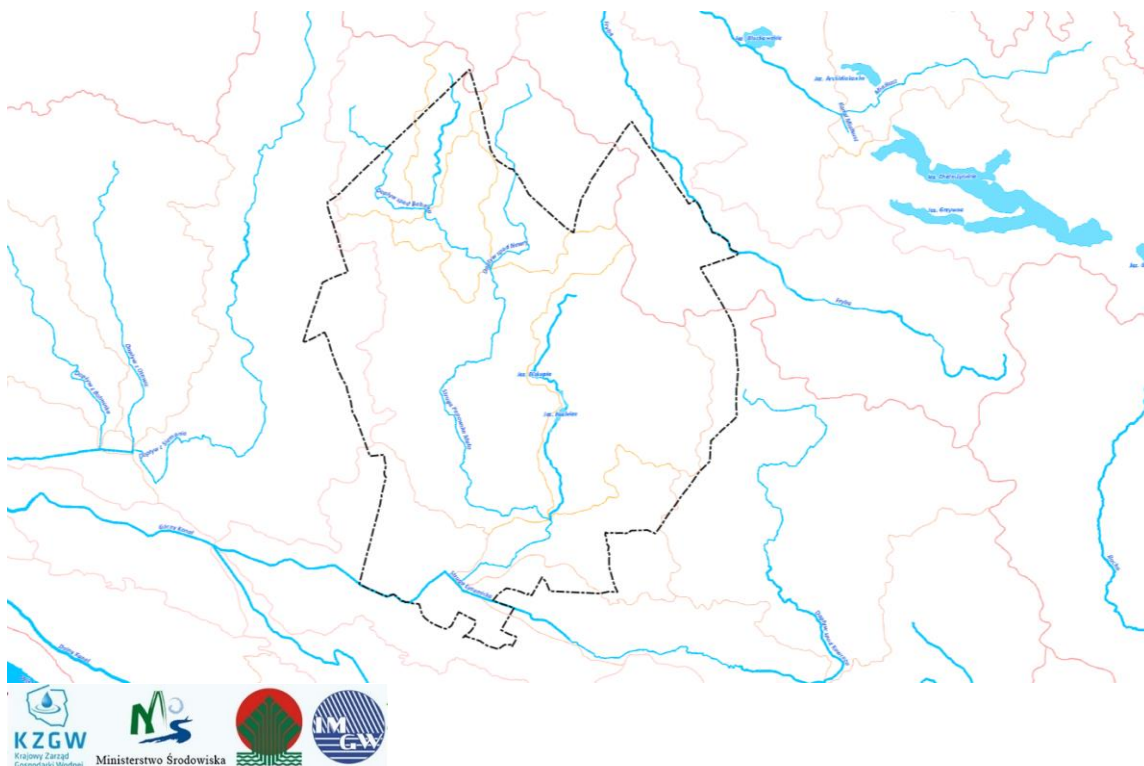
## SUROWCE MINERALNE

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy Łubianka nie udokumentowano złóż surowców mineralnych i od ponad 25 lat na terenie gminy nie prowadzi się eksploatacji kopalin (w 1995 roku z bilansu kopalin wykreślono złożę Przeczno, gdzie wydobywano glinę dla ceramiki). Aktualnie nie wyznacza się tym samym terenów górniczych i obszarów górniczych.

Aplikacja GeoLOG udostępniająca dana Centralnej Bazy Danych Geologicznych wskazuje na obecność na terenie gminy dwóch złóż perspektywicznych – w Zamku Bierzgłowskim (w części dolinnej, złożę kruszyw naturalnych – piasku i żwiru, o pow. 13 ha, miąższości od 2 do 10 m) oraz w Łubiance (złożę itów o genezie jeziornej, o pow. 43,9 ha, miąższości od 1,95 do 4,6 m).

## WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

System hydrologiczny gminy jest powiązany ściśle z jej położeniem względem jednostek fizyczno-geograficznych. Szczególnie duże znaczenie ma tu pokrycie zdecydowanej większości gminy wysoczyzną morenową, której rzeźba w sposób decydujący wpływa na specyficzne warunki odwadniania. Jak wspomniano w rozdziale poświęconym ukształtowaniu powierzchni, rzeźba większości gminy jest lekko zróżnicowana (ale bez wyraźnego kierunku nachylenia powierzchni), ale częstymi formami rzeźby są niewielkie obniżenia, które pełnią funkcje bezodpływowych niecek.



### Mapa. Sieć hydrologiczna gminy. Fragment Mapy Podziału Hydrograficznego Polski

*Źródło: Mapa Podziału Hydrograficznego Polski wykonana przez Zakład Hydrografii i Morfologii Koryt Rzecznych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej na zamówienie Ministra Środowiska i sfinansowana ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej*

Gmina w całości leży w dorzeczu Wisły. Obszar gminy Łubianka jest ubogi w wody powierzchniowe. Brak tutaj jezior oraz większych cieków wodnych. Zdecydowana większość terenu gminy jest odwadniana przez zlewnię Kanału Górnego, przede wszystkim przez cieki uchodzące do Strugi Łysomickiej – największe znaczenie ma tu Struga Papowska Mała i jej dopływy. Są to cieki prowadzące niewielkie ilości wody, okresowo nawet wysychające. Mają po kilka-kilkanaście kilometrów długości a ich zlewnie cząstkowe zajmują po kilkanaście kilometrów kwadratowych powierzchni. Skrajnie zachodnia część gminy leży w zlewni Dopływu z Siemonia, a skrajnie wschodnia w zlewni Dopływu spod Kowroza. Obydwa wspomniane cieki także należą do systemu Kanału Górnego. Inna sytuacja ma miejsce w części północno-wschodniej – tu niewielka część gminy jest odwadniana przez Frybę (zwaną także Browiną; na krótkim odcinku jest ona rzeką graniczną gmin Łubianka i Chełmża). Jest to górny odcinek Fryby, w tym rejonie prowadzi ona na tyle mało wody, że w okresach letnich bywa rzeką wysychającą. Fryba ma długość około 40 km i uchodzi do Wisły w rejonie Chełmna.

Również bardzo ubogie są na terenie gminy wody stojące. Występują tutaj tylko dwa akwenty o powierzchni większej od 1 ha. Ponadto na terenie gminy występuje kilkadziesiąt, nieregularnie rozmieszczonych, niewielkich "oczek" wodnych,

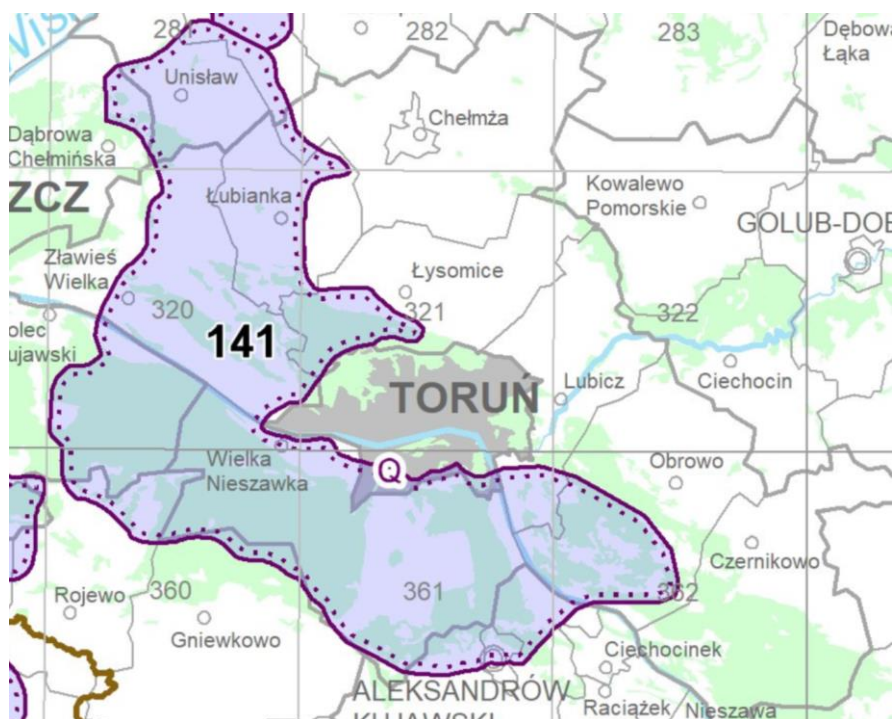
zajmujących dna zagłębień wytopiskowych i rynien polodowcowych. Lokalnie w obniżeniach terenu występują mokradła i podmokłości.

Warunki występowania pierwszego poziomu wód gruntowych są zasadniczo zróżnicowane na: występujące w pradolinie, w dnach rynien i w dolinie Wisły, a także występujące na wysoczyźnie. W pierwszym przypadku pierwszy poziom wód gruntowych występuje często płycej niż 2 m ppt, a niekiedy nawet płycej niż 1 m ppt i jest ściśle związany z opadami atmosferycznymi – zmienność roczna może wynosić nawet 1 m. Są to tereny o warunkach niesprzyjających budownictwu. Na terenie gminy tereny te są wykorzystywane przede wszystkim rolniczo - do prowadzenia użytków zielonych, nie są zabudowane.

Na wysoczyźnie warunki występowania wód gruntowych są przestrzennie bardzo zmienne – przede wszystkim ze względu na bezodpływowy charakter pewnych fragmentów wysoczyzny, na obszarach płaskich, a zwłaszcza w obszarach niecek i zagłębień, możliwe jest czasowe zaleganie wód gruntowych płycej – tym bardziej, jeśli w podłożu znajdują się przewarstwienia nieprzepuszczalne, lub przeciwnie – gdy na określonej głębokości pomiędzy warstwami nieprzepuszczalnymi występują przewarstwienia piaszczysto-żwirowe, zazwyczaj wówczas zasobne w wodę. Wody gruntowe mogą tu zalegać nawet płycej niż 2 m ppt. W obniżeniach terenu poziom wód gruntowych jest zresztą silnie uzależniony od warunków pogodowych, stąd częste i znaczące są jego wahania. Głębsze zaleganie ma miejsce zawsze w pobliżu krawędzi obniżeń oraz na wyniesieniach, ale generalnie na większości obszaru wysoczyzny wody gruntowe zalegają głębiej niż 2 m ppt. Często podaje się, że jest to poziom 3-5 m ppt, ale lokalnie nawet głębiej.

Ocena stopnia zagrożenia głównego użytkowego poziomu wód podziemnych (dokonana na Mapie geośrodowiskowej Polski – Plansza B, na podstawie Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000) wskazuje, że ponad połowa powierzchni gminy to obszar o niskim zagrożeniu. Linia graniczna przebiega tu w pewnym uproszczeniu od Wybczyka przez Łubiankę i na północ od Leszcza (teren leżący na północ od tej linii jest oceniany jako o niskim zagrożeniu). Pomiędzy tak określoną granicą, a strefą krawędziową rozciąga się strefa, w której stopień zagrożenia określany jest jako średni, a dalej na południe – a więc w dolinie Wisły, jako silny (ale nie „bardzo silny” – w granicach gminy brak terenów o najwyższym poziomie zagrożenia).

Zachodnia i środkowa część gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) określanych nr 141, o nazwie „Zbiornik rzeki dolna Wisła”. Jest to zbiornik porowy, w utworach czwartorzędowych, o powierzchni 724 km<sup>2</sup> (wg danych z roku 2013, wcześniej podawano znacznie mniejszą powierzchnię) i szacunkowych zasobach dyspozycyjnych wynoszących 74,8 tys. m<sup>3</sup>/dobę. Zbiornik posiada wodę o dobrym stanie chemicznym i nie jest oceniany jako narażony na nadmierną eksploatację. Rejony, w których wymaga się szczególnej dbałości o stan wód (ze względu na charakter podłoża) leżą w większości poza gminą Łubianka – w tej gminie na uwagę zasługuje część leżąca w dolinie Wisły. Tu potencjalny czas migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu do warstw wodonośnych zaliczonych do GZWP wynosi poniżej 25 lat.



**Mapa. Zasięg GZWP 141.**

*Źródło: fragment Mapy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wykonanej przez Państwowy Instytut Geologiczny, 2021 r.*

## ZAGROŻENIE POWODZIOWE

Gmina Łubianka leży poza zasięgiem określonych w art. 16 pkt. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, „obszarów szczególnego zagrożenia powodzią”.

## STAN I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA. PROBLEMY EKOLOGICZNE GMINY

Analiza zagrożeń środowiska na terenie gminy jest problemem dosyć złożonym, ze względu na charakter uwarunkowań z tej dziedziny, obecnych na terenie gminy, ale także ze względu na system badania stanu środowiska, który nie dotyczy obszarów tak małych, jak poszczególne gminy, zwłaszcza jeśli dany obszar nie jest szczególnie zdegradowany lub podatny na taką degradację. Jak wykazano wcześniej, gmina poddawana jest licznym uwarunkowaniom, które mogą wpływać niekorzystnie na stan środowiska, jednak w żadnym wypadku nie można tego stanu oceniać negatywnie. Niektóre uwarunkowania związane są ze stosunkowo bliskim sąsiedztwem dużego miasta, ale także z przebiegiem przez jej teren sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Gmina jest obszarem o intensywnym użytkowaniu rolnym, z minimalną powierzchnią lasów, co w połączeniu ze specyficznymi warunkami wodnymi stwarza poważne zagrożenia dla wód powierzchniowych i gruntowych. Dla ogólnej oceny stanu środowiska w gminie, znaczenie ma także fakt niemal równinnej rzeźby w większości jej powierzchni – otwarta, bezleśna przestrzeń, pozwala na łatwe dostrzeżenie wszelkich zmian w krajobrazie.

Najważniejszymi czynnikami kształtującymi stan środowiska na terenie gminy są:

### a) w aspekcie zasobów

- duża przydatność rolnicza gleb, predestynująca większość obszaru gminy dla intensywnej gospodarki rolnej,
- bardzo niski stopień zalesienia,
- warunki wodne – płytkie zaleganie wód gruntowych w części gminy (zwłaszcza w części południowej, ponadto możliwe są sytuacje, gdy wyspowo występują małe obszary o tego typu uwarunkowaniach, zwłaszcza w obniżeniach na wysoczyźnie) oraz trudności z naturalnym odwadnianiem (powierzchnie bezodpływowe, sprzyjające kumulacji zanieczyszczeń),
- równinna rzeźba w dużej części gminy – wskutek czego wszelkie ingerencje w krajobraz są szczególnie łatwo dostrzegalne i stanowią znacznie większy problem, niż w obszarach o rzeźbie bardziej zróżnicowanej,
- w praktyce brak obszarów bardzo cennych przyrodniczo, które podlegałyby rygorystycznej ochronie wzmocniając w ten sposób funkcje ekologiczne (niewielka obszarów chronionych stwarza przekonanie, iż gmina nie posiada walorów przyrodniczych, a więc tym bardziej można rozwijać różnego rodzaju funkcje i działalności niekorzystne dla środowiska),

### b) w aspekcie oddziaływań antropogennych

- rolniczy charakter gminy – intensywne i wysokotowarowe uprawy polowe, a także gospodarka hodowlana,
- na terenie gminy znajduje się baza paliw – tego typu instalacje zawsze wiążą się z podwyższonym ryzykiem nadzwyczajnej awarii lub ataku terrorystycznego,
- przebieg przez teren gminy sieci infrastruktury komunikacyjnej rangi wojewódzkiej,
- brak kanalizacji w części miejscowości,
- funkcja mieszkaniowa, wiążąca się na przykład z niską emisją z indywidualnych urządzeń grzewczych,
- prawdopodobny niski stan czystości wód powierzchniowych – wniosek taki można wysnuć po analizie charakteru użytkowania większości terenów, w przypadku tej funkcji zawsze dochodzi do presji na wody powierzchniowe.

W tabeli przedstawiono potencjalny wpływ na środowisko różnego rodzaju funkcji realizowanych na terenie gminy oraz w jej sąsiedztwie.

**Tabela. Potencjalny wpływ na środowisko różnego rodzaju funkcji**

funkcja	potencjalne zagrożenia środowiska (przykładowe)
mieszkaniowa	wiąże się dużą koncentracją zaludnienia, ingerencją w krajobraz, generowaniem antropopresji o różnym charakterze i różnym natężeniu (zanieczyszczenia, ścieki, ruch pojazdów, niska emisja z urządzeń grzewczych, itp.)
rolnicza	w obszarach o dużej przydatności dla rolnictwa następuje jego intensywny, wielkoskalowy i wysokotowarowy rozwój, ma miejsce intensywne użytkowanie terenu, chemizacja, scalanie gruntów i likwidacja śródpolnych ostoi zwierząt produkcyjna o charakterze podmiejskim (warzywnictwo i sadownictwo) wiąże się z podwyższoną chemizacją, redukcją bioróżnorodności, a uprawy pod folią skutkują wzmożoną emisją z urządzeń grzewczych
wytwórcza (przemysłowa, rzemieślnicza)	bardzo różny charakter oddziaływań w zależności od specyfiki prowadzonych działalności, w tym: zajętość terenu, wpływ na krajobraz, generowanie różnego rodzaju zanieczyszczeń, generowanie ruchu pojazdów
komunikacyjna	hałas, zanieczyszczenia powietrza, zagrożenia dla bezpieczeństwa, znaczna zajętość terenu, tworzenie barier w ciągłości przestrzeni i środowiska przyrodniczego, skażenie gleb w sąsiedztwie
infrastruktury technicznej	zróżnicowane możliwości oddziaływań w zależności od rodzaju infrastruktury – oddziaływanie na krajobraz, możliwość skażeń w wyniku awarii, promieniowanie elektromagnetyczne, zajętość terenu, itp.
magazynowo-składowa	znaczny ruch pojazdów samochodowych (przewozy towarów), znaczna zajętość terenów, wprowadzanie zabudowy wielkokubaturowej niejednokrotnie bardzo niekorzystnie oddziałującej na krajobraz

Źródło: Opracowanie własne

Materiały Wojewódzkiej Inspekcji Ochrony Środowiska przedstawiają stosunkowo niewiele informacji na temat stanu środowiska na terenie gminy. Wynika to z faktu, że tak małe obszary, tym bardziej jeśli nie należą do szczególnie cennych lub zdegradowanych (względnie zagrożonych degradacją) – nie podlegają regularnej i szczegółowej obserwacji. Znaczna część badań stanu środowiska jest wykonywana okazjonalnie, dlatego niektóre wartości parametrów stanu środowiska pochodzą sprzed wielu lat lub dotyczą terenów sąsiednich. Wynika z nich, że gmina prezentuje stan środowiska - typowy.

Gmina nie należy do obszarów szczególnie cennych przyrodniczo. Jej obszar nie obejmuje żaden z parków krajobrazowych, ani rezerwat przyrody. Na terenie gminy utworzono następujące formy ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne.

Przepisy szczególne określają zasady gospodarowania na terenach objętych ochroną.

Południowa część gminy znalazła się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej. Jest to rozległa forma chroniona, rozciągająca się pomiędzy Toruniem a granicą byłego województwa toruńskiego w kierunku Bydgoszczy i obejmująca północną część i strefę krawędziową Kotliny Toruńskiej. OChK zajmuje powierzchnię 11951,4 ha. Niewielka część OChK znajduje się w gminie Łubianka (1179,68 ha). Został utworzony 1 stycznia 1992 roku. <sup>1</sup>Ponad 61% powierzchni obszaru występuje na terenie gminy Zławieś Wielka, a pozostała jego część położona jest na terenach gmin: Łubianka i Łysomice oraz miasta Torunia. Obszar ten rozciąga się między linią kolejową Toruń-Olsztyn na wschodzie, aż po zachodni skraj powiatu toruńskiego bezpośrednio sąsiadujący z terenami gminy Dąbrowa Chełmińska (powiat bydgoski). Od południa ogranicza obszar droga krajowa Toruń- Bydgoszcz, natomiast północną granicę stanowi strefa krawędziowa Kotliny Toruńskiej. Charakteryzuje się ona głębokimi i długimi rozcięciami, tzw. dolinami bocznymi. Powierzchnia obszaru charakteryzuje się dużą rozciągłością ze względu na strefę krawędziową Kotliny Toruńskiej, jedynie w centralnej części obszar znacznie się rozszerza ze względu na włączenie w jego zasięg terenów leśnych i trwałych użytków zielonych między Toruniem a Zławią Wielką. Obszar charakteryzuje się dużym pokryciem lasami - około 56%.

Aktem stanowiącym jest Rozporządzenie nr 21/1992 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu w województwie toruńskim oraz reorganizacji zarządzenia parkami krajobrazowymi i obszarami chronionego krajobrazu Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego, opublikowane w Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 27, poz. 178.

Aktem obecnie obowiązującym jest Uchwała nr XII/267/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, opublikowana w Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Dz. Urz. z 2019 r. poz. 7361, z dnia 2019-12-20.

Powyzsza uchwała na obszarze OChK Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, wprowadza następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Na części terenów w granicach OChK, w tym także na terenie gminy Łubianka (które to tereny szczegółowo są opisane poprzez podanie ich punktów załamania granicy w załączniku nr 4 do uchwały) nie obowiązują zakazy o których mowa w pkt 3, 7.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Las Zamkowsko-Leszczyński, o pow. 30,71 ha, utworzony został 7 stycznia 2020 roku Uchwałą Nr XIII/137/2019 Rady Gminy Łubianka z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Las Zamkowsko - Leszczyński”, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Dz. Urz. z 2019 r. poz. 7395, z dnia 2019-12-23. Celem ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Las Zamkowsko-

<sup>1</sup> Opis za <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.35>

Leszczyński” jest ochrona szczególnie cennego krajobrazu naturalnego z boczna doliny rzeki Struga Papowska Mała wraz z przecinającymi je wąwozami.

Przytoczona uchwała stanowiąca, wprowadza w odniesieniu do zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, następujące zakazy:

- 1) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 2) uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 4) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 5) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 6) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 7) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 8) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 9) umieszczania tablic reklamowych.

Zakazy te nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- 2) realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- 3) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 4) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych

**Tabela. Pomniki przyrody na terenie gminy Łubianka**

Położenie	Data utworzenia	Charakterystyka	Akt prawny powołujący/zmieniający	Oznaczenie aktu prawnego powołującego/zmieniającego	ID wg INSPIRE
Wybcz, Działka nr 161  Teren parku	1957-07-20	Pomnik wieloobiektowy – grupa drzew  Skupisko 6 dębów	Komunikat Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Bydgoszczy, Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Bydgoszczy z 20.07.1959 r., nr 5, poz. 36  Data publikacji 1959-07-20	PL.ZIPOP.1393.PP.0415052.6030
Wybczyk, Działka nr 66/4  w parku wiejskim stanowiącym własność prywatna	1970-07-31	Pomnik wieloobiektowy – grupa drzew  w skład pomnika wchodzi: lipa drobnolistna i dąb szypułkowy	Komunikat Nr 1/70 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy z dnia 31 lipca 1970r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody w woj. bydgoskim. (Dz. Urz. WRN w Bydgosz	Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Bydgoszczy, Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Bydgoszczy z 10.09.1970 r., nr 20, poz. 208  Data publikacji 1970-09-10	PL.ZIPOP.1393.PP.0415052.6048
Wybcz, Działka nr 161  Teren parku	1982-08-25	Pomnik wieloobiektowy – grupa drzew  Lipa drobnolistna oraz trzy buki pospolite odmiany czerwonołistnej	Zarządzenie Nr 44/82 Wojewody Toruńskiego z dnia 25 sierpnia 1982 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Toruniu Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Toruniu z 26.11.1982 r., nr 3 poz. 46  Data publikacji 1982-11-26	PL.ZIPOP.1393.PP.0415052.6045
Wybcz,  Teren parku	1994-12-01	Pomnik jednoobiektowy – drzewo  Surmia bignoniowa (Surmia zwyczajna, Katalpa bignoniowa)	Rozporządzenie Nr 36/94 Wojewody Toruńskiego z dnia 24 października 1994 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz wykreślenia z Wojewódzkiego Rejestru Tworów Przyrody nieistniejących pomników przyrody	Dz. Urz. Woj. Toruńskiego, Dz. Urz. Woj. Tor. z 16.11.1994 r., nr 30, poz. 205  Data publikacji 1994-11-16	PL.ZIPOP.1393.PP.0415052.1156

Źródło: Na podstawie CRFOP GDOS

**Tabela. Użytki ekologiczne na terenie gminy łubianka**

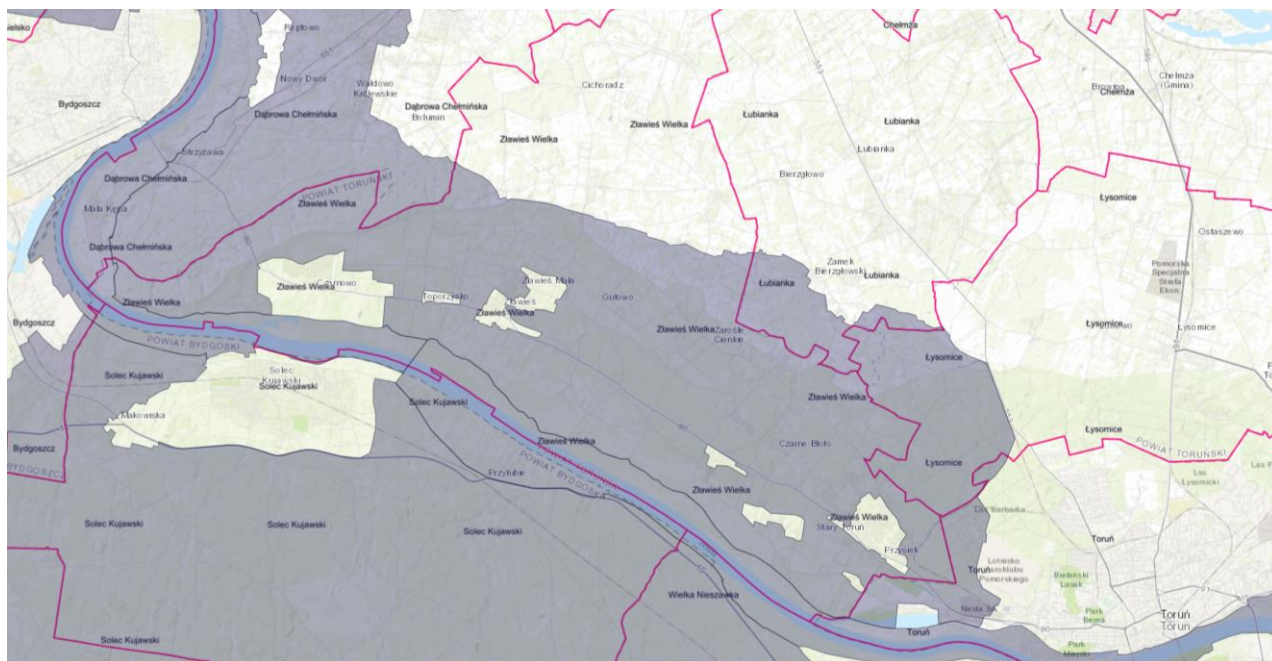
Położenie	Data utworzenia	Charakterystyka	Akt prawny powołujący/zmieniający	Oznaczenie aktu prawnego	ID wg INSPIRE
Przeczo działka nr 1/12LP	1996-08-07	bagno o pow. 0,14 ha	Rozporządzenie Nr 22/96 Wojewody Toruńskiego z 28.06.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody położonych na terenie województwa toruńskiego  Akt aktualny: Rozporządzenie Nr 1/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z 19.01.2004 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Zmieniony przez: Uchwałę nr XLIV/434/2023 Rady Gminy Łubianka z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie użytku ekologicznego w miejscowości Przeczno	Dz. Urz. Woj. Toruńskiego, Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 15, poz. 88, data publikacji: 1996-07-23  Akt aktualny: Uchwała nr XLIV/434/2023 Rady Gminy Łubianka z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie użytku ekologicznego w miejscowości Przeczno	PL.ZIPOP.1393.UE.0415052.1024
Pigża działka nr 7LP	1996-08-07	bagno o pow. 0,51 ha	Rozporządzenie Nr 22/96 Wojewody Toruńskiego z 28.06.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody położonych na terenie województwa toruńskiego  Akt aktualny: Rozporządzenie Nr 1/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z 19.01.2004 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne	Dz. Urz. Woj. Toruńskiego, Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 15, poz. 88, data publikacji: 1996-07-23  Akt aktualny: Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 05.02.2004 r. Nr 8, poz. 76, data publikacji: 2004-02-05	PL.ZIPOP.1393.UE.0415052.1025

Źródło: Na podstawie CRFOP GDOŚ

### KORYTARZE EKOLOGICZNE NA TERENIE GMINY ŁUBIANKA

W latach 2004-2005 Zakład Badania Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży zrealizował na zlecenie Ministerstwa Środowiska projekt pod nazwą „Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce”.

Efektym finalnym opracowania była delimitacja korytarzy ekologicznych na terenie całego kraju. W polskim prawie pojęcie korytarza ekologicznego definiuje ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wg której korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów. Definicja ta oddaje w pełni funkcjonalny sens wyznaczania korytarzy ekologicznych jako systemu łączących się siedlisk służących bytowaniu i przemieszczaniu się gatunków. Dla korytarzy ekologicznych w polskim prawodawstwie nie ustala się szczególnych zasad ochrony (narzuconych prawnie obustrzeń dla zagospodarowania), ale znaczna część korytarzy biegnie przez tereny prawnie chronione, a więc są różnymi formami ochrony objęte.



**Mapa. Zasięg korytarzy ekologicznych w rejonie gminy łubianka.**

Źródło: zrzut ekranu z serwisu [mapa.korytarze.pl](http://mapa.korytarze.pl)

Teren województwa kujawsko-pomorskiego znalazł się w zasięgu:

- Korytarza Północnego (KPn) łączącego Puszcze Augustowską na północnym wschodzie Polski (granica z Litwą) z Cedyńskim Parkiem Krajobrazowym na północnym zachodzie (granica z Niemcami),
- Korytarza Północno-Centralnego (KPnC) łączącego Puszcze Białowieską na wschodzie (granica z Białorusią) z Parkiem Narodowym Ujście Warty na zachodzie (granica z Niemcami).

Gmina Łubianka w południowej części została objęta przebiegiem korytarza określanego jako KPn-17C Lasy Ziemi Chełmińskiej. Jest to korytarz o przebiegu równoleżnikowym.

Ponadto w wyniku pracy analitycznych i wizji terenowych, w przestrzeni gminy wyróżnia się korytarze pełniące funkcje lokalne, względnie regionalne. Obejmują one głównie dolinki erozyjne, rynny jezior i doliny cieków z nimi powiązane.

Granice korytarzy pokazano na Załączniku nr 4.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz. 1568) przy sporządzaniu i aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad obiektami zabytkowymi. W Studium uwzględnia się problematykę dotyczącą ochrony zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych.

W myśl przepisów, ochronie i opiece podlegają m.in. :

- zabytki nieruchome takie jak: krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne, zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
- zabytki ruchome takie jak: dzieła sztuk plastycznych, rzemiosła artystycznego i sztuki użytkowej,
- zabytki archeologiczne takie jak: pozostałości terenowe osadnictwa pradziejowego i historycznego, cmentarzyska, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
- nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej.
- Formami ochrony zabytków ustanowionymi prawem są:
- wpis do rejestru zabytków.
- uznanie za pomnik historii.
- utworzenie parku kulturowego.
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Działalność służb konserwatorskich i służb planowania przestrzennego w dziedzinie ochrony i rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych opiera się przede wszystkim na rozpoznaniu i określeniu obiektów i obszarów, stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej, wprowadzanej w akty prawa miejscowego, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zapisy te oparte są na wytycznych konserwatorskich sporządzanych przez urzędy ochrony zabytków. Studium uwarunkowań i kierunków wskazuje sposoby sprawowania ochrony zabytków, jakie realizowane mają być w miejscowych planach sporządzanych w oparciu o Studium. Są one także wskazówkami przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizowaniu inwestycji celu publicznego w sytuacji braku w danym obszarze aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa kujawsko-pomorskiego wpisane są niżej wymienione **zabytki architektury i budownictwa (\*obiekty zaznaczone kolorem czerwonym wpisane są do rejestru zabytków)**:

MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT	NR DZ.	DATOWANIE	UWAGI
Bierzgłowo	Ks. Zygfryda Ziętarskiego	7	Dom	96	1926 r.	
Bierzgłowo	Ks. Zygfryda Ziętarskiego	16	Cmentarz przykościelny	82/2, 83/1, 83/2, 83/3	XIV w.	
<b>Bierzgłowo</b>	<b>Ks. Zygfryda Ziętarskiego</b>	<b>16</b>	<b>Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP</b>	<b>83/2</b>	<b>XIII/XIV w.</b>	<b>rej. zab. nr A/378 z dnia 19.03.1930</b>
Bierzgłowo	Ks. Zygfryda Ziętarskiego	20	Plebania	82/2	1923 r.	
Bierzgłowo	Ks. Zygfryda Ziętarskiego	22-24	Szkoła, ob. Dzienny Dom Pobytu	81/1, 81/5	XIX/XX w.	
Bierzgłowo	Św. Antoniego/ Ks. Zygfryda Ziętarskiego		Kapliczka św. Antoniego	45	pocz. XX w.	
Bierzgłowo	Świerkowa	5	Dom z oborą	14, 17, 18, 19/2	ok. poł. XIX w.	
Bierzgłowo	Turystyczna	5	Dom	133/14	1913 r.	

<b>Bierzgłowo</b>	<b>Wiatraczna</b>		<b>Wiatrak typu koźlak wraz z działką nr 110/1</b>	<b>110/1</b>	<b>k. XIX w.</b>	<b>rej. zab. nr A/1540 z dnia 17.11.2009</b>
Biskupice	Kasztanowa	1	Dom	61/6	1935 r.	
Biskupice	Kościelna	25	Budynek gospodarczy	59/17	k. XIX w.	
Biskupice	Kościelna	25	Szkoła, ob. przedszkole	59/17	k. XIX w.	
Biskupice	Kościelna	38	Cmentarz przykościelny	258/2	XIV w., 2 poł. XIX w.	
Biskupice	Kościelna	38	Furta cmentarna z fragmentem ogrodzenia	258/2	XIX w.	
<b>Biskupice</b>	<b>Kościelna</b>	<b>38</b>	<b>Kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny</b>	<b>258/2</b>	<b>Lata 1760-1764 r.</b>	<b>rej. zab. nr A/409 z dnia 30.04.1966</b>
Biskupice	Kościelna	38	Plebania	258/2	IV ćw. XIX w.	
Biskupice	Miodowa	1	Park dworski	15/26, 245	2 poł. XIX w.	
Dębiny	Pałacowa	9	Dwór w zespole podworskim	58/18	k. XIX w.	
Dębiny	Pałacowa	9	Park dworski w zespole podworskim	56, 58/10, 58/12, 58/15, 58/17, 58/18, 58/23, 58/26, 58/27, 121, 122/4, 122/6	k. XIX w.	
Dębiny	Pałacowa	9	Układ przestrzenny założenia dworsko - parkowego	56, 58/10, 58/12, 58/15, 58/17, 58/18, 58/23, 58/26, 58/27, 121, 122/4, 122/6	k. XIX w.	
Łubianka	Aleja Jana Pawła II	2	Dom, ob. budynek gospodarczy	70/3	1 ćw. XX w.	
Łubianka	Aleja Jana Pawła II	8	Dwór, ob. Urząd Gminy	76/14	1856 r.	
Łubianka	Krótką	4	Stodoła	200/33	1888 r.	
Łubianka	Samorządowa/ Aleja Jana Pawła II	3/9	Owczarnia, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy	91/7, 92/4	k. XIX w.	
Łubianka	Toruńska	1	Karczma, ob. dom mieszkalny	31/5	XIX/XX w.	
Łubianka	Toruńska	30	Mleczarnia, ob. budynek mieszkalny	141/1	1 ćw. XX w.	
Łubianka	Widokowa	2	Szalety dworca, ob. budynek gospodarczy	102/3	1 ćw. XX w.	
Łubianka	Widokowa	2	Dworzec kolejowy, ob. budynek mieszkalny	102/3	1 ćw. XX w.	
Łubianka	Widokowa	2	Magazyn kolejowy, ob. garaż	102/3	1 ćw. XX w.	
Łubianka	Wierzbowa		Cmentarz ewangelicki	34	2 poł. XIX w.	
Łubianka	Zamkowa	8	Stodoła	199/1	1894 r.	
Łubianka	Zamkowa	przy nr 34	Kapliczka NMP	210/2	1945 r.	
Łubianka	Zamkowa	54	Dom	226/2	1 ćw. XX w.	
Pigża	Graniczna	27	Poniatówka	85/92	1935 r.	
Pigża	Młodzieżowa	7	Poniatówka	234/2	1935 r.	
Pigża	Młodzieżowa	22	Poniatówka	84/5	1935 r.	
Pigża	Mostowa	2	Poniatówka	98/5	1935 r.	
Pigża	Mostowa		Wiadukt	100	2 ćw. XX w.	
Pigża	Parkowa	24	Poniatówka	57/6	1935 r.	
Pigża	Świętego Andrzeja Boboli	3-5	Dwór w zespole podworskim	135/5, 135/26	k. XIX w.	
Pigża	Świętego Andrzeja Boboli	3-5	Komin gorzelni w zespole podworskim	135/2	Lata 1870 - 1910 r.	
Pigża	Świętego Andrzeja Boboli	3-5	Park dworski w zespole podworskim	121, 135/2, 135/4, 135/5, 135/25, 135/26	Poł. XIX w.	
Pigża	Świętego Andrzeja Boboli	3-5	Stajnia w zespole podworskim, ob. magazyn	135/2	k. XIX w.	
Pigża	Świętego Andrzeja Boboli	3-5	Stodoła w zespole podworskim, ob. biura i magazyn	135/2	1890 r., przebud. w latach 70-tych XX w.	
Pigża	Świętego Andrzeja Boboli	3-5	Układ przestrzenny założenia dworsko - parkowego	121, 135/2, 135/4, 135/5, 135/25, 135/26	Poł. XIX w.	
Pigża	Wojewódzka	1	Budynek gospodarczy	110/9	pocz. XX w.	
Pigża	Wojewódzka	1	Dworzec kolejowy, ob. budynek mieszkalny	110/9	4 ćw. XIX w.	
Pigża	Wojewódzka	7	Poniatówka	95/11	1935 r.	
Pigża	Wojewódzka	13	Poniatówka	224	1935 r.	
Pigża	Wojewódzka	18	Poniatówka	77/12	1935 r.	

Przechno	Świętej Rozalii	5	Cmentarz przykościelny	75/1	XIV w., najstarszy nagrobek 1876 r.	
Przechno	Świętej Rozalii	5	Kaplica cmentarna, ob. kostnica	75/1	I poł. XX w.	
Przechno	Świętej Rozalii	5	Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Św.	75/1	XIII/XIV w.	rej. zab. nr A/250 z dnia 13.07.1936
Przechno	Świętej Rozalii	5	Ogrodzenie wokół cmentarza przykościelnego	75/1	XIII/XIV w.	rej. zab. nr A/1750 z dnia 19.10.2018
Przechno	Unisławska	12	Dom	37/3	1946 r.	
Słomowo	Dworska		Park dworski	171/2, 173, 174, 175/8	2 poł. XIX w.	
Słomowo	Dworska		Układ przestrzenny założenia dworsko - parkowego	171/2, 173, 174, 175/8	2 poł. XIX w.	
Słomowo	Świętego Antoniego/ Składowa		Kapliczka NMP	178	pocz. XX w.	
Warszewice	Zawiszy Czarnego	2	Zespół pałacowo-parkowy: pałac	78/12	Ok. 1850	rej. zab. nr A/79 z dnia 19.12.1996
Warszewice	Zawiszy Czarnego	2	Zespół pałacowo-parkowy: relikty parku w granicach działek nr 78/11, 78/12	78/11, 78/12	2 poł. XIX w.	rej. zab. nr A/79 z dnia 19.12.1996
Wybcz	Ks. Z. Trynieckiego	8	Mleczarnia, ob. magazyn	164	4 ćw. XIX w.	
Wybcz	Marii Konopnickiej	4	Zespół pałacowo-parkowy: pałac	161	Lata 1854-1861, przebud. 1948 r.	rej. zab. nr A/1339 z dnia 13.11.2007
Wybcz	Marii Konopnickiej	4	Zespół pałacowo-parkowy: park	161, 162, 168, 169	1 poł. XVIII w., 2 poł. XIX w.	rej. zab. nr A/1339 z dnia 13.11.2007
Wybczyk	Ignacego Paderewskiego	1	Chlewnia	66/4	1940 r.	
Wybczyk	Ignacego Paderewskiego	1	Dwór	66/4	4 ćw. XIX w.	
Wybczyk	Ignacego Paderewskiego	1	Park dworski	52, 65, 66/4	4 ćw. XIX w.	
Wybczyk	Ignacego Paderewskiego	1	Stajnia	66/4	1940 r.	
Wybczyk	Ignacego Paderewskiego	1	Stodoła	66/4	1940 r.	
Wybczyk	Ignacego Paderewskiego	1	Układ przestrzenny założenia dworsko - parkowego	50, 52, 65, 66/3, 66/4, 72	4 ćw. XIX w.	
Wybczyk	Księżda Zygmunta Trybowskiego	1	Dworzec kolejowy, ob. budynek mieszkalny	14/5	1 ćw. XX w.	
Wymysłowo	Księżda Andrzeja Bonieckiego	2	Dom z częścią gospodarczą	103/1	1926 r.	
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Brama wjazdowa na zamek właściwy z murem kurtynowym	157	XIII/XIV w., XIX w.	rej. zab. nr A/575 z dnia 04.04.1930 i 16.10.1957
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Fosa z parchamem	157	XIII/XIV w.	rej. zab. nr A/575 z dnia 04.04.1930 i 16.10.1957
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Most nad fosą	157	XIX w.	
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Park zamkowy	156, 157	Pocz. XIX w.	
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Spichlerz i stajnie na podzamczu	157	XIV w., XIX w.	rej. zab. nr A/575 z dnia 04.04.1930 i 16.10.1957
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Układ przestrzenny podgrodzia i folwarku	94/4, 155, 156, 157, 158, 159, 220, 221/1	XIX w.	

Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Wieża bramna na podzamczu z murem zewnętrznym	157	XIV w., ok. 1860 r.	rej. zab. nr A/575 z dnia 04.04.1930 i 16.10.1957
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Zamek krzyżacki	157	2 poł. XIII w. i pocz. XIV w., przeb. XIX, XX w.	rej. zab. nr A/575 z dnia 04.04.1930 i 16.10.1957
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Zamek - dom konwentualny, ob. Diecezjalne Centrum Kultury	157	2 poł. XIII w. i pocz. XIV w., przeb. XIX, XX w.	rej. zab. nr A/575 z dnia 04.04.1930 i 16.10.1957
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Budynek gospodarczy na podzamczu – położony na terenie zamku krzyżackiego wpisanego do rejestru zabytków	157	XIX w.	
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	2	Obora na podzamczu, ob. budynek administracyjny – położony na terenie zamku krzyżackiego wpisanego do rejestru zabytków	157	XIX w.	
Zamek Bierzgowski	Jagiellońska	11	Szkoła	199/6	4 ćw. XIX w.	
Zamek Bierzgowski	Mikołaja Reja/ Jana Kochanowskiego		Cmentarz rodowy	3005/1	2 poł. XIX w.	
Zamek Bierzgowski	Pszeniczna	2	Budynek gospodarczy/szalety dworca	178/3	1 ćw. XX w.	
Zamek Bierzgowski	Pszeniczna	2	Dworzec kolejowy, ob. budynek mieszkalny	178/3	1 ćw. XX w.	
Zamek Bierzgowski	Pszeniczna	2	Magazyn kolejowy	178/2	1 ćw. XX w.	

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa kujawsko-pomorskiego wpisane są niżej wymienione **zabytkowe parki i założenia zieleni komponowanej**:

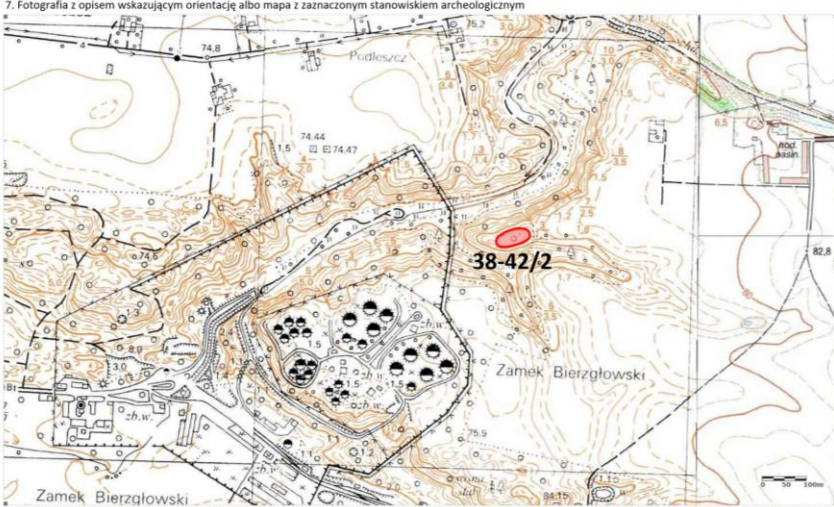
Lp.	Miejscowość	Rodzaj parku	Powierzchnia (ha)	Czas powstania
1.	Biskupice	dworski	2,00	poł. XIX
2.	Pigża	dworski	1,30	XIX
3.	Wybczyk	dworski	1,50	XIX
4.	Zamek Bierzgowski	zamkowy	5,50	XIX
5.	Dębiny	dworski	0,80	k.XIX
6.	Słomowo	dworski	0,80	2 poł. XIX

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa kujawsko-pomorskiego wpisane są niżej wymienione **historyczne układy przestrzenne zespołów/założeń dworsko – parkowych z folwarkiem**:

Lp.	Miejscowość	Rodzaj parku	Powierzchnia (ha)	Czas powstania
1	Dębiny	dworski	0,80	k.XIX
2	Pigża	dworski	1,30	XIX
3	Słomowo	dworski	0,80	2 poł.XIX
4	Wybczyk	dworski	1,50	XIX

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa kujawsko-pomorskiego wpisane są niżej wymienione **zabytkowe cmentarze**:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Powierzchnia (ha)	Czas powstania
1.	Bierzgłowo	cmentarz przykościelny	0,60	XIV w.
2.	Biskupice	cmentarz przykościelny	0,50	XIV w., XIX w.
3.	Łubianka	cmentarz ewangelicki	0,25	2 poł. XIX w.
4.	Przecznno	cmentarz przykościelny	0,7230	XIV w.
5.	Zamek Bierzgowski	cmentarz rodowy	0,15	2 poł. XIX w.

<b>GEZ</b>	<b>KARTA ADRESOWA ZABYTKU NIERUCHOMEGO</b>	3. Miejscowość
1. Nazwa	2. Czas powstania	<b>PIGŻA (LESZCZ)</b>
<b>STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE</b>	<b>Późne średniowiecze (XIV w.) - grodzisko</b>	
7. Fotografia z opisem wskazującym orientację albo mapa z zaznaczonym stanowiskiem archeologicznym		4. Adres
 <p>Godło arkusza (nr i nazwa): 355.141, Lulkowo</p>		AZP: <b>38-42</b> Nr stanowiska w miejscowości: <b>1</b> Nr stanowiska na obszarze: <b>2</b> Dz. nr 3007/3
		5. Przynależność administracyjna
		województwo kujawsko-pomorskie powiat toruński gmina Łubianka
		6. Formy ochrony
		Rejestr zabytków nr C/159 z dnia 22.10.2003

<b>GEZ</b>	<b>KARTA ADRESOWA ZABYTKU NIERUCHOMEGO</b>	3. Miejscowość
1. Nazwa	2. Czas powstania	<b>PRZECZNO</b>
<b>STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE</b>	<b>Późne średniowiecze - grodzisko</b>	
7. Fotografia z opisem wskazującym orientację albo mapa z zaznaczonym stanowiskiem archeologicznym		4. Adres
 <p>Godło arkusza (nr i nazwa): 355.114, Siemień</p>		AZP: <b>37-42</b> Nr stanowiska w miejscowości: <b>1</b> Nr stanowiska na obszarze: <b>25</b> Dz. nr 76/2
		5. Przynależność administracyjna
		województwo kujawsko-pomorskie powiat toruński gmina Łubianka
		6. Formy ochrony
		Rejestr zabytków nr C/20 z dnia 15.09.1965

Świadectwa prehistorii stanowią obiekty archeologiczne, których na terenie gminy zarejestrowano ponad 220. Systematyczne prace nad ewidencją stanowisk archeologicznych na terenie gminy podjęto na początku lat 80-tych XX wieku. Badania powierzchniowe objęły cały obszar gminy, co doprowadziło do ujawnienia nowych, nieznanych dotąd stanowisk. Badania te uzupełniono o archeologiczne zdjęcia Polski (AZP). Stanowiska archeologiczne na terenie gminy, to stanowiska nieekspozowane, o zróżnicowanej chronologii – od neolitu, poprzez epokę brązu, po średniowiecze i czasy nowożytne. Jedynie 2 stanowiska posiadają własną ekspozycję w terenie, tj. w Leszczu i Przeźnie.

#### Wykaz stanowisk archeologicznych

AZP	Miejscowość	Nr stan. w miejsc.	Nr stan. na obsz.
36-42	Warszewice	7	114
36-42	Wybcz	1	106
36-42	Wybcz	2	62
36-42	Wybcz	4	61
36-42	Wybcz	5	107
36-42	Wybcz	6	108
36-42	Wybcz	7	109
36-42	Wybcz	8	45
36-42	Wybcz	9	48

36-42	Wybcz	10	49
36-42	Wybcz	11	51
36-42	Wybcz	12	57
36-42	Wybcz	13	58
36-42	Wybcz	14	59
36-42	Wybcz	15	60
36-42	Wybcz	16	56
36-42	Wybcz	17	80
36-42	Wybcz	18	81
36-42	Wybcz	19	84
36-42	Wybcz	20	85
36-42	Wybcz	21	86

36-42	Wybcz	22	97
36-42	Wybcz	23	96
36-42	Wybcz	24	110
36-42	Wybcz	25	112
36-42	Wybcz	26	113
36-42	Wybcz	-	119
36-42	Wybcz	-	120
36-42	Wybcz	-	127
36-42	Wybcz	-	133
36-42	Wybcz	-	134
36-42	Wymysłowo	17	95
36-42	Wymysłowo	18	92
36-42	Wymysłowo	19	91
36-42	Wymysłowo	24	93
36-42	Wymysłowo	25	94
36-43	Warszewice	6	63
36-43	Warszewice	13	27
36-43	Warszewice	14	28
36-43	Warszewice	-	84
36-43	Warszewice	-	85
37-42	Bierzgłowo	1	119
37-42	Bierzgłowo	2	106
37-42	Bierzgłowo	3	23
37-42	Bierzgłowo	4	105
37-42	Bierzgłowo	5	104
37-42	Bierzgłowo	6	18
37-42	Bierzgłowo	7	19
37-42	Bierzgłowo	8	20
37-42	Bierzgłowo	9	22
37-42	Bierzgłowo	10	24
37-42	Bierzgłowo	11	98
37-42	Bierzgłowo	12	99
37-42	Bierzgłowo	13	100
37-42	Bierzgłowo	14	101
37-42	Bierzgłowo	15	102
37-42	Bierzgłowo	-	120
37-42	Bierzgłowo	-	121
37-42	Bierzgłowo	-	122
37-42	Bierzgłowo	-	123
37-42	Bierzgłowo	-	124
37-42	Biskupice	1	60
37-42	Biskupice	5	53
37-42	Biskupice	6	55
37-42	Dębiny	1	108
37-42	Dębiny	2	4
37-42	Dębiny	3	90
37-42	Dębiny- Wymysłowo	-	127
37-42	Łubianka	1	95
37-42	Łubianka	2	39
37-42	Łubianka	3	40
37-42	Łubianka	4	41
37-42	Łubianka	5	51
37-42	Łubianka	6	52
37-42	Łubianka	7	57
37-42	Łubianka	8	66
37-42	Łubianka	9	67
37-42	Łubianka	10	68
37-42	Łubianka	11	69
37-42	Łubianka	12	70
37-42	Łubianka	13	71
37-42	Łubianka	14	92
37-42	Łubianka	15	93
37-42	Łubianka	16	94
37-42	Łubianka	17	96
37-42	Łubianka	19	97
37-42	Przecznno	1	25
37-42	Przecznno	2	27
37-42	Przecznno	3	29
37-42	Przecznno	4	110
37-42	Przecznno	5	58
37-42	Przecznno	6	59

37-42	Przecznno	7	111
37-42	Przecznno	8	47
37-42	Przecznno	9	56
37-42	Przecznno	10	84
37-42	Przecznno	11	28
37-42	Przecznno	12	26
37-42	Przecznno	13	21
37-42	Przecznno	14	46
37-42	Przecznno	15	1
37-42	Przecznno	16	30
37-42	Przecznno	17	42
37-42	Przecznno	18	43
37-42	Przecznno	19	44
37-42	Przecznno	20	72
37-42	Przecznno	21	73
37-42	Przecznno	22	74
37-42	Przecznno	23	83
37-42	Przecznno	24	85
37-42	Przecznno	25	86
37-42	Przecznno	26	87
37-42	Przecznno	27	88
37-42	Przecznno	28	89
37-42	Przecznno	29	91
37-42	Przecznno	-	125
37-42	Przecznno	-	126
37-42	Słomowo	1	109
37-42	Słomowo	2	107
37-42	Słomowo	3	75
37-42	Słomowo	4	82
37-42	Wybcz	27	45
37-42	Wybcz	28	48
37-42	Wybczyk	4	112
37-42	Wymysłowo	1	61
37-42	Wymysłowo	2	62
37-42	Wymysłowo	3	113
37-42	Wymysłowo	4	114
37-42	Wymysłowo	5	63
37-42	Wymysłowo	6	115
37-42	Wymysłowo	7	116
37-42	Wymysłowo	8	32
37-42	Wymysłowo	9	34
37-42	Wymysłowo	10	35
37-42	Wymysłowo	11	36
37-42	Wymysłowo	12	38
37-42	Wymysłowo	13	2
37-42	Wymysłowo	14	117
37-42	Wymysłowo	15	8
37-42	Wymysłowo	16	9
37-42	Wymysłowo	20	31
37-42	Wymysłowo	21	10
37-42	Wymysłowo	22	118
37-42	Wymysłowo	23	13
37-42	Wymysłowo	26	3
37-42	Wymysłowo	27	5
37-42	Wymysłowo	28	6
37-42	Wymysłowo	29	7
37-42	Wymysłowo	30	11
37-42	Wymysłowo	31	12
37-42	Wymysłowo	32	14
37-42	Wymysłowo	33	15
37-42	Wymysłowo	34	16
37-42	Wymysłowo	35	17
37-42	Wymysłowo	36	33
37-42	Wymysłowo	37	37
37-42	Wymysłowo	38	64
37-42	Wymysłowo	39	65
37-42	Wymysłowo	-	128
37-42	Wymysłowo	-	129
37-43	Biskupice	2	10
37-43	Biskupice	3	12
37-43	Biskupice	4	13
37-43	Biskupice	7	58

37-43	Biskupice	8	59
37-43	Biskupice	9	60
37-43	Biskupice	10	61
37-43	Biskupice	11	62
37-43	Biskupice	12	63
37-43	Biskupice	13	64
37-43	Biskupice	14	65
37-43	Biskupice	15	66
37-43	Biskupice	16	67
37-43	Biskupice	17	68
37-43	Biskupice	18	69
37-43	Brąchnowo	1	14
37-43	Brąchnowo	2	15
37-43	Brąchnowo	3	16
37-43	Brąchnowo	4	70
37-43	Brąchnowo	5	71
37-43	Brąchnowo	6	72
37-43	Brąchnowo	7	73
37-43	Brąchnowo	8	74
37-43	Brąchnowo	9	75
37-43	Brąchnowo	10	76
37-43	Brąchnowo	11	77
37-43	Brąchnowo	-	78
37-43	Warszewice	1	4
37-43	Warszewice	2	5
37-43	Warszewice	3	2
37-43	Warszewice	4	1
37-43	Warszewice	5	3
37-43	Warszewice	8	9
37-43	Warszewice	9	6
37-43	Warszewice	10	7
37-43	Warszewice	11	8
37-43	Warszewice	12	11
37-43	Warszewice	15	44
37-43	Warszewice	16	45

37-43	Warszewice	17	46
37-43	Warszewice	18	47
37-43	Warszewice	19	48
37-43	Warszewice	20	49
37-43	Warszewice	21	50
37-43	Warszewice	22	51
37-43	Warszewice	23	52
37-43	Warszewice	24	53
37-43	Warszewice	25	54
37-43	Warszewice	-	55
37-43	Warszewice	-	56
37-43	Warszewice	-	57
38-42	Łubianka	1	7
38-42	Pigża (Leszcz)	1	2
38-42	Pigża	5	1
38-42	Pigża	7	3
38-42	Pigża	8	4
38-42	Pigża	9	5
38-42	Zamek Bierzgowski	1	14
38-42	Zamek Bierzgowski	2	6
38-42	Zamek Bierzgowski	3	12
38-42	Zamek Bierzgowski	4	39
38-42	Zamek Bierzgowski	-	36
38-43	Pigża	2	17
38-43	Pigża	3	27
38-43	Pigża	4	38
38-43	Pigża	6	13

\* stanowiska zaznaczone kolorem czerwonym wpisane są do rejestru zabytków

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

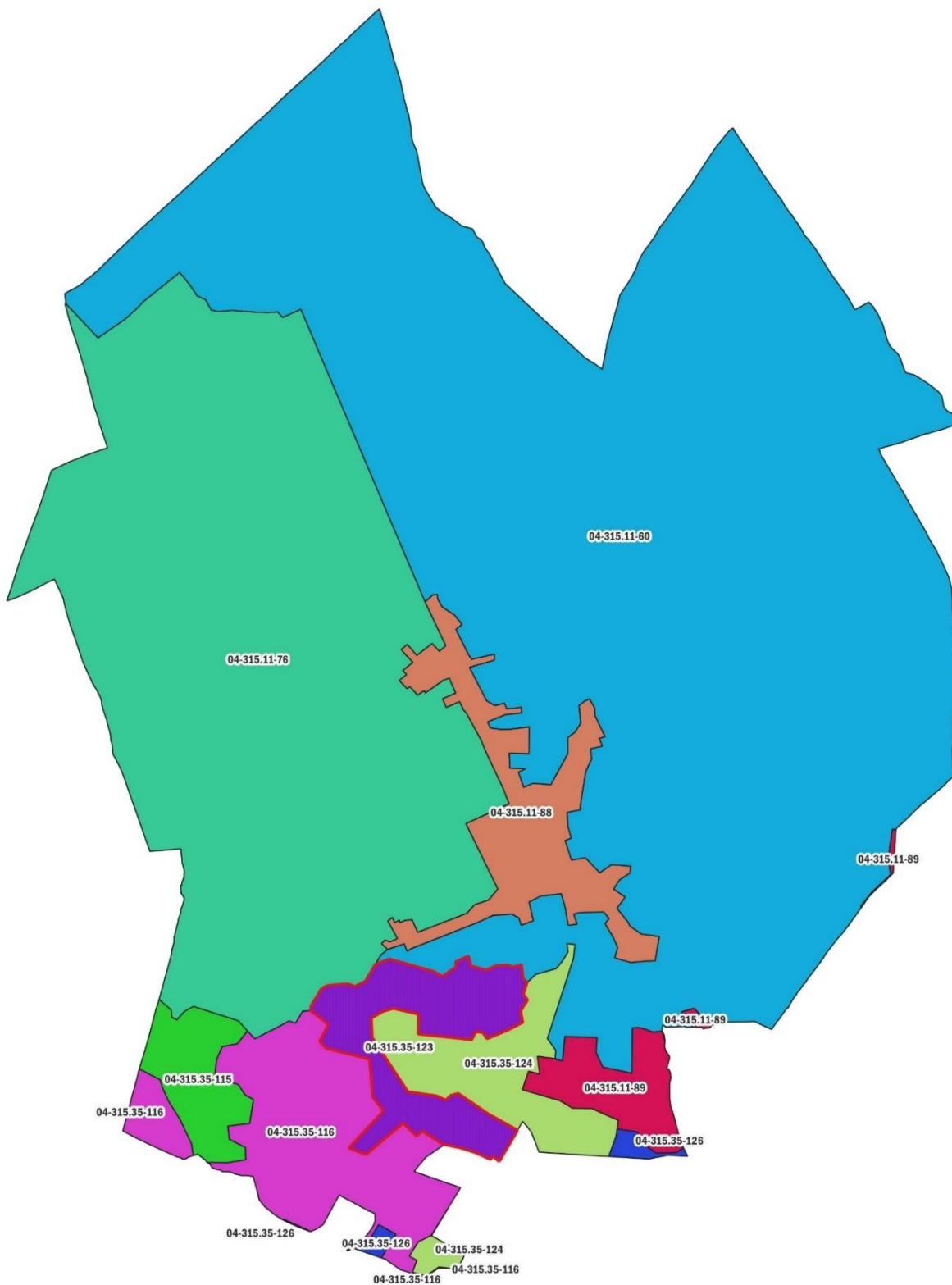
Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Teren gminy Łubianka jest stosunkowo zróżnicowany pod względem krajobrazowym i został objęty granicami aż 9 jednostek krajobrazowych wydzielonych w Audycie. Zdecydowana większość z nich zajmuje znacznie większą powierzchnię i wykracza poza teren gminy, niektóre jednostki krajobrazowe są obecne na terenie gminy w różnych jej lokalizacjach (są nieciągłe na terenie gminy), a więc łączna liczba różnych jednostek krajobrazowych na terenie gminy wynosi aż 17, przy czym niektóre są bardzo małe, wręcz nieznaczące. Zdecydowana większość powierzchni gminy leży w zasięgu trzech jednostek obejmujących część wysoczyznową - oznaczonych jako: 04-315.11-60, 04-315.11-76, 04-315.11-88.

Jednostka oznaczona jako 04-315.35-123 została zaliczona do krajobrazów priorytetowych – co zgodnie z definicją ustawową oznacza „krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania”.

Krajobraz priorytetowy obejmuje więc teren zamku w Zamku Bierzgowskim oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo (ale nie w kierunku zachodnim, północnym i południowo-zachodnim) oraz podlegające intensywnej presji inwestycyjnej tereny rozciągające się na wschód wzdłuż drogi gminnej do Leszcza i Pigży oraz na południowy-wschód wzdłuż drogi powiatowej nr 2005C, w sąsiedztwie bazy paliw. Za tereny szczególnie cenne nie uznano więc parku leżącego przy zamku oraz otwartych terenów w sąsiedztwie zamku, tylko tereny zabudowy o charakterze podmiejskim, rozciągające się nawet 2,5 km od zamku.

W granicach jednostki stanowiącej krajobraz priorytetowy, zidentyfikowano obiekt o cechach unikatowych (zamek), wokół którego wyznaczono obszar bezpośredniego otoczenia. W miejscowości Zamek Bierzgowski wyznaczono także przedpole ekspozycji dla zamku.



**Mapa. Jednostki krajobrazowe wydzielone w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego na terenie gminy Łubianka. Czerwonym szrafem oznaczono jednostkę zidentyfikowaną jako krajobraz priorytetowy (04-315.35-123)**

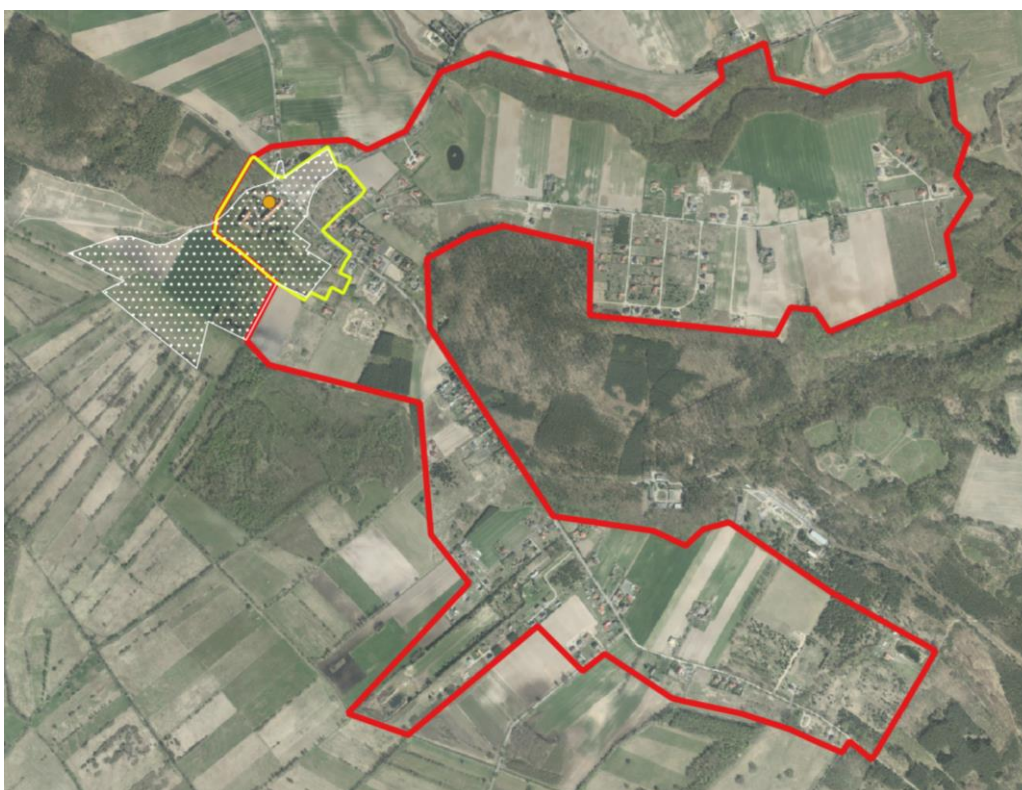
*Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego*

Dla powyższego krajobrazu priorytetowego ustanowiono następujące rekomendacje:

- (\*) Kształtowanie terenów w bezpośrednim otoczeniu zamku w Zamku Bierzgłowskim przez unikanie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania kolidującego z ich pierwotną funkcją.
- (\*) Niewprowadzanie nowej zabudowy na obszarze i w bezpośrednim otoczeniu zamku w Zamku Bierzgłowskim niezwiązanej z jego funkcją.
- Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.

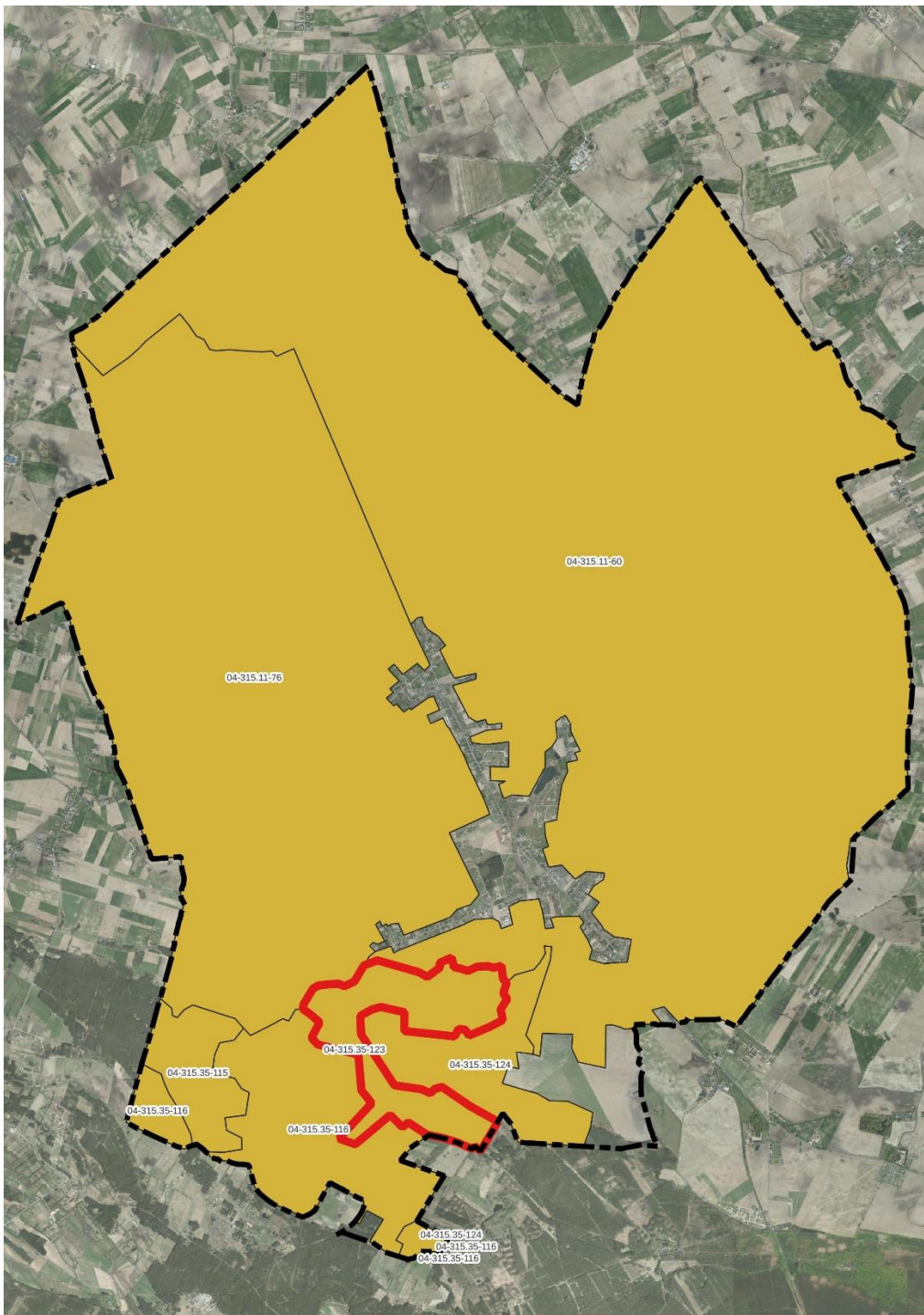
- Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.
- Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.
- Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
- Realizacja elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystykę.
- Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju np. chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym.
- Stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, cegła.
- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- (\*) Zagospodarowanie przestrzeni dostępnych publicznie wokół zamku w Zamku Bierzgłowskim małą architekturą nawiązującą stylem i materiałem do architektury zamku. Wykorzystanie naturalnych materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła.
- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.
- Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.
- Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na zamek w Zamku Bierzgłowskim od strony północno-wschodniej poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz prawidłowe formowanie zieleni.
- (\*) Zachowanie historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej zamku w Zamku Bierzgłowskim.
- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

Rekomendacje oznaczone (\*) obowiązują tylko na obszarze bezpośredniego otoczenia obiektu o cechach unikatowych.



**Mapa. Szczegółowa charakterystyka jednostki 04-315.35-123, zidentyfikowanej jako krajobraz priorytetowy (granice oznaczone kolorem czerwonym). Kolorem pomarańczowym oznaczono lokalizację obiektu o cechach unikatowych – zamku w Zamku Bierzgłowskim. Kolorem żółtym oznaczono granicę bezpośredniego otoczenia obiektu o cechach unikatowych, a białym szrafem – zasięg przedpola ekspozycji zamku**

*Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego*



**Mapa. Rozmieszczenie jednostek krajobrazowych, dla których w Audycie sformułowano rekomendacje. Kolorem czerwonym zaznaczono krajobraz priorytetowy.**

*Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego*

Rekomendacje sformułowano także dla pięciu jednostek nieznanych za krajobrazy priorytetowe. Część rekomendacji nie dotyczy gminy Łubianka, stąd pominięto je w zestawieniu poniżej:

Jednostka	Rekomendacje
04-315.11-60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.</li> <li>• Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.</li> <li>• Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.</li> <li>• Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.</li> <li>• Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>• Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.</li> <li>• Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> <li>Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.</li> <li>Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.</li> <li>Rekultywacja rzeźby terenu zdegradowanej antropogenicznie głównie w kierunku rolnym lub leśnym z maksymalnym wprowadzeniem różnorodności zieleni.</li> <li>Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.</li> </ul>
04-315.11-76	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.</li> <li>Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.</li> <li>Nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w strefie krawędziowej doliny Wisły (Kotliny Toruńskiej) w rejonie Zamku Bierzgłowskiego, łążyna.</li> <li>Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.</li> <li>Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.</li> <li>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.</li> <li>Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> <li>Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.</li> <li>Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.</li> <li>Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na zamek krzyżacki w Zamku Bierzgłowskim poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz prawidłowe formowanie zieleni.</li> <li>Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.</li> <li>Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.</li> </ul>
04-315.35-115	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.</li> <li>Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> </ul>
04-315.35-116	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.</li> <li>Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.</li> <li>Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.</li> <li>Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.</li> <li>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> <li>Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.</li> <li>Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.</li> <li>Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na zamek krzyżacki w Zamku Bierzgłowskim poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz prawidłowe formowanie zieleni.</li> <li>Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.</li> <li>Dążenie do rekultywacji lub adaptacji wyrobisk i składowisk (przede wszystkim na cele leśne, wodne, turystyczne) z uwzględnieniem walorów krajobrazowych.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.</li> </ul>
04-315.35-124	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.</li> <li>• Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.</li> </ul>

Powyższe rekomendacje w ujęciu generalnym – związanym z kształtowaniem polityki przestrzennej gminy (na adekwatnym poziomie szczegółowości) zostały ujęte w części kierunkowej Studium. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zagospodarowania powinny być uwzględnione (w całym zakresie określonym przez Audyt) przy tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI**

### **WARUNKI MIESZKANIOWE**

Według danych BDL GUS na terenie gminy Łubianka w końcu 2021 roku znajdowało się 1825 budynków mieszkalnych.

Liczba mieszkań wynosiła 2176. Z powyższego wynika, że pewna część mieszkań znajduje się w budynkach o większej, niż jedno liczbie mieszkań. Liczba mieszkań od roku 2010 do 2021 zwiększyła się o prawie 34% - to ósmy najwyższy wzrost wśród 144 gmin województwa. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w roku 2021 wynosiła 230,3 tys. m<sup>2</sup> – od roku 2010 wzrosła o prawie 77 tys. m<sup>2</sup>, to jest o nieco ponad 50% (i jest to szósty najwyższy wzrost wśród gmin – w porównaniu z wzrostem liczby mieszkań, ta dynamika świadczy, że mieszkania budowane w gminie są większe, niż przeciętnie. Liczba izb w mieszkaniach wynosi 10,4 tysięcy. Przeciętne mieszkanie ma powierzchnię użytkową 105,9 m<sup>2</sup> i liczy 4,8 izby.

Na tle średnich wartości wojewódzkich dla obszarów wiejskich, gmina wykazuje następującą sytuację w zakresie sytuacji mieszkaniowej:

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 105,9 wobec 92,4 m<sup>2</sup>
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – 29,7 wobec 28,6 m<sup>2</sup>
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców – 280,1 wobec 309,2
- odwrotnością tego wskaźnika jest – przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie – 3,57 wobec 3,23
- przeciętna liczba izb w mieszkaniu – 4,76 wobec 4,38
- przeciętna liczba osób na izbę – 0,75 wobec 0,74

Wskaźniki w gminie są więc generalnie korzystniejsze od średnich wartości wojewódzkich dla obszarów wiejskich. Mieszkania są wyraźnie większe (przeciętnie aż o 13,5 m<sup>2</sup>) i mają więcej izb, na 1 mieszkańca przypada także większa powierzchnia użytkowa. Jednak liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców jest w gminie niższa (oznacza to, że gospodarstwa domowe w gminie zamieszkują znacznie większe mieszkania, niż przeciętnie, ale też są nieznacznie bardziej liczne niż przeciętnie, na co wpływ może mieć większy udział rodzin z dziećmi – gmina zajmuje 4. pozycję wśród gmin województwa pod względem udziału mieszkańców w wieku 0-14 lat). Najważniejszy wskaźnik świadczący o dostępności mieszkań (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców) – jest więc mniej korzystny od średniej, ale nie można na tej podstawie wyciągać kategorię wniosku o zbyt małą liczbę mieszkań.

W zakresie powyższych parametrów, gmina na 127 gmin wiejskich i wiejskich części gmin miejsko-wiejskich w województwie, wykazuje następujące lokaty:

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 6
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – 26
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców – 120
- przeciętna liczba izb w mieszkaniu – 7
- przeciętna liczba osób na izbę – 66

Dotychczasowy stan rozwoju zasobów mieszkaniowych może pozornie uzasadniać zwiększanie zasobu mieszkaniowego – przede wszystkim ze względu na niski wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mk. Jednak w praktyce jest to skutkiem dużej liczby gospodarstw domowych z małymi dziećmi.

### **USŁUGI (W TYM OCHRONA ZDROWIA) ORAZ OCENA ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI**

Usługi realizowane publicznie realizowane na terenie gminy mają charakter lokalny, co oznacza, że obszarem ich oddziaływania jest obszar gminy. W szczególności do kategorii tej należy zaliczyć usługi należące do tzw. zadań własnych gminy – realizowanych przez samorząd gminy na podstawie przepisów odrębnych.

W zakresie gminnych usług publicznych, gmina cechuje się stanem rozwoju typowym – dostosowanym do rozmieszczenia ludności. Gmina leży w bliskim sąsiedztwie Torunia, miasta dysponującego bardzo rozbudowaną bazą usług – także komercyjnych. Znaczna część mieszkańców korzysta codziennie z tego potencjału. Mapa dostępności czasowej miast wojewódzkich, sporządzona przez GUS wskazuje, że niemal cały obszar gminy znajduje się w strefie dostępności z Torunia

wynoszącej 15-30 minut. Silne związki społeczne, przejawiające się regularnymi dojazdami do Torunia, skutkują także korzystaniem z usług publicznych na terenie tego miasta (rola usług publicznych na terenie gminy jest więc nieco mniejsza, niż w gminach pozbawionych tak dobrze wyposażonego sąsiedztwa). Nie oznacza to jednak, że samorząd gminy jest zwolniony z działań na rzecz zapewnienia dobrej i równej dostępności do usług wysokiej jakości na terenie całej gminy.

System usług publicznych na terenie gminy realizują następujące instytucje:

- Urząd Gminy w Łubiance, ul. Aleja Jana Pawła II nr 8 oraz ul. Toruńska 97, 87-152 Łubianka
- Szkoła Podstawowa w Łubiance im. Janusza Korczaka, Ul. Chełmińska 1, 87-152 Łubianka
- Szkoła Podstawowa w Brąchnowie im. Św. Jana Pawła II, Ul. Gimnazjalna 1, 87-152 Brąchnowo
- Szkoła Podstawowa w Pigży im. Wilhelminy Iwanowskiej, Ul. Szkolna 14, 87-152 Pigża
- Szkoła Podstawowa w Warszewicach im. Zawiszy Czarnego z Garbowa, Ul. Zawiszy Czarnego 2, 87-152 Warszewice
- Szkoła Podstawowa w Wybczu im. Ks. Stanisława Kujota, Ul. Mari Konopnickiej 4, 87-152 Wybcz
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Ul. Bydgoska 10, 87-152 Łubianka
- Biblioteka-Centrum Kultury W Łubiance, ul. Toruńska 4, 87-152 Łubianka
- Dom Dziennego Pobytu w Bierzgłowie
- Gminny Ośrodek Zdrowia w Łubiance Spółka Z o.o., ul. Toruńska 97, 87-152 Łubianka
- Oddział NZOZ Przychodni „Wrzosa”, ul. Toruńska 6, 87-152 Łubianka
- Dom Pomocy Społecznej w Pigży, ul. Szkolna 8, Pigża, 87-152 Łubianka

Na terenie gminy działają dwa niepubliczne przedszkola – w Łubiance i Zamku Bierzgłowskim. Brak żłobka – ale jest niepubliczny Klub dziecięcy Bajka, ul. Jagiellońska 11 w Zamku Bierzgłowskim. Gmina jest w trakcie budowy gminnego przedszkola ze żłobkiem – w miejscowości Łubianka (ul. Bydgoska 3).

Na terenie gminy Ochotnicza Straż Pożarna funkcjonuje w miejscowościach: Bierzgłowo, Biskupice, Brąchnowo, Dębiny, Łubianka, Przeczno, Wybcz.

Sołectwa Bierzgłowo, Biskupice, Brąchnowo, Dębiny, Łubianka, Pigża, Przeczno, Wybcz, Wybczyk, Wymysłowo i Zamek Bierzgłowski posiadają świetlice wiejskie.

Dla kształtowania lokalnych powiązań społecznych pewne znaczenie ma także organizacja terytorialna kościoła katolickiego. W gminie znajdują się siedziby parafii:

- Parafia pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny w Bierzgłowie
- Parafia pw. Świętej Marii Magdaleny w Biskupicach
- Parafia pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Przecznie
- Kościół filialny w Warszewicach p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Zawiszy Czarnego 19 (parafia Biskupice),
- Kościół Rzymskokatolicki p.w. Bł. Jerzego Popiełuszki w Łubiance, ul. Wichrowa 3

Mieszkańcy niektórych miejscowości należą do parafii mających siedzibę poza gminą.

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono w zakresach: dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej oraz dostępności informacyjno-komunikacyjnej. Sfery planowania i realizacji zagospodarowania (w sferze budynków i przestrzeni publicznych) w największym zakresie (praktycznie w całości) dotyczy kwestia dostępności architektonicznej, poza tym jeden z elementów dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W zakresie dostępności architektonicznej wskazano na konieczność:

- zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172),
- zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;

W zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej wymiar inwestycyjny ma instalacja urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia.

Analiza stanu wyposażenia budynków i przestrzeni publicznych w gminie prowadzi do wniosku, że wymogi w zakresie dostępności osób ze szczególnymi potrzebami są realizowane. Większość budynków oraz ogólnodostępnych przestrzeni i obiektów została w ciągu ostatnich kilkunastu lat zmodernizowana pod kątem zapewnienia dostępności architektonicznej. Jednak zagadnienie to wymaga kontynuacji działań, dla zapewnienia całkowicie powszechnego dostępu do wszystkich obiektów, ale także w celu stosowania jak najlepszych dostępnych rozwiązań.

## HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

Funkcjonowanie usług publicznych kształtuje hierarchię sieci osadniczej. Zgodnie z podstawowymi założeniami teorii systemów osadniczych im rzadsze usługi skupia dany ośrodek, tym większy jest obszar jego oddziaływania, a tym samym wyższa jest pozycja w sieci osadniczej.

Na terenie gminy Łubianka można wyróżnić trzy poziomy hierarchiczne:

- ośrodek gminny – Łubianka - o największym potencjale usług, który w zakresie funkcji administracyjnych obsługuje obszar całej gminy,
- ośrodki uzupełniające – Brąchnowo, Pigża, Warszewice, Wybcz, Zamek Bierzgłowski – które skupiają potencjał usług istotnych dla części gminy (obsługują sąsiednie miejscowości),
- pozostałe ośrodki – niewyposażone w usługi publiczne lub posiadające usługi, które mają mniejsze znaczenie dla obsługi ludności, lub też mają bardziej powszechny charakter, a więc podporządkowują funkcjonalnie mniejszą liczbę miejscowości.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA

Za stan bezpieczeństwa na terenie gminy odpowiadają dzielnicowi Komisariatu Policji w Chełmży odpowiedzialni za sołectwa w podziale na 3 rejony: a) Sołectwa: Bierzgłowo, Biskupice, Dębiny, Łubianka, Przeczno, Słomowo, Warszewice, Wybcz, Wybczyk, Wymysłowo, b) Sołectwa: Leszcz, Pigża, Zamek Bierzgłowski, c) Sołectwo – Brąchnowo.

Na terenie gminy funkcjonuje Straż Gminna mająca siedzibę przy ul. Toruńskiej 97 w Łubiance.

Gmina nie zalicza się do obszarów wyróżniających się pod względem skali i charakteru przestępczości – jest ona typowa dla jednostek o podobnej wielkości i charakterze.

Zadania straży pożarnej realizowane są przez jednostkę państwową, działającą w Toruniu oraz jednostki ochotnicze w: Brąchnowie, Biskupicach, Łubiance, Bierzgłowie, Dębinach, Wybczu i Przecznie.

W Łubiance działa Ośrodek Szkolenia Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Toruniu – wysokospecjalistyczna jednostka o znaczeniu wojewódzkim.

Zadania Inspekcji Sanitarnej realizowane są przez Powiatową Stację Sanitarно-Epidemiologiczną w Toruniu.

Do najważniejszych rodzajów zagrożeń życia i mienia na terenie gminy zaliczyć należy:

- zagrożenia w bezpieczeństwie ruchu drogowego – wiąże się to przede wszystkim z przebiegiem przez teren gminy dróg wojewódzkich; wykazują one umiarkowane natężenie ruchu, ale miejscowości, przez które biegają generalnie nie posiadają obejść, wskutek czego przecinają ich centra. Nieco mniejsze znaczenie ma ruch na drogach powiatowych i gminnych – gdzie skala zagrożeń jest już wyraźnie niższa (choć niektóre powiatowe są silniej obciążone).
- zagrożenia związane z transportem przez teren gminy substancji i materiałów niebezpiecznych, w tym mogących skazić wodę, powietrze, glebę, szkodliwych dla życia i zdrowia ludności,
- zagrożenia pożarowe w obrębie lasów i pól uprawnych; gmina nie wykazuje w tym zakresie ponadprzeciętnych zagrożeń,
- potencjalne zagrożenia (o relatywnie małym ryzyku zaistnienia) wiążą się z funkcjonowaniem na terenie gminy podmiotów gospodarczych i wykorzystywaniem przez nie w procesach technologicznych substancji chemicznych, itp.,
- w ostatnich latach nasila się częstotliwość występowania i skala zagrożeń związanych ze zjawiskami meteorologicznymi – huraganami, suszami, podtopieniami w wyniku opadów; gmina nie wykazuje w tym zakresie ponadprzeciętnych zagrożeń,
- w ostatnich latach wzrasta zagrożenie atakami terrorystycznymi - gmina ze względu na lokalizację ważnej dla gospodarki kraju i województwa, a także potencjalnie mogącej dokonać dużych szkód ekologicznych, infrastruktury (Baza Paliw nr 11), jest narażona na ataki tego typu w stopniu dalece wyższym, niż tradycyjne gminy wiejskie. Obiektywnie ryzyko tego rodzaju należy jednak ocenić jako bardzo małe.

W stosunku do Bazy Paliw nr 11 w Zamku Bierzgłowskim, spośród najgroźniejszych scenariuszy awarii wyróżnia się:

- pęknięcie płaszcza cysterny kolejowej, pożar rozlewiska oleju napędowego.
- uszkodzenie dachu podziemnego zbiornika magazynowego o osi głównej pionowej, pożar powierzchniowy oleju napędowego na całej powierzchni zbiornika.
- przeciek rurociągu DN150 przy pompowni produktowej, pożar rozlewiska (pool fire) oleju napędowego.
- pęknięcie rurociągu podziemnego DN150 pomiędzy pompownią paliwową a wielostanowiskowym frontem załadunkowo-rozładunkowym cystern kolejowych, pożar powierzchniowy oleju napędowego.
- pęknięcie rurociągu podziemnego DN150 pomiędzy pompownią paliwową a wielostanowiskowym frontem załadunkowo-rozładunkowym cystern kolejowych, pożar powierzchniowy Nessolu D40.

Zagrożenia związane z promieniowaniem termicznym ograniczają się wyłącznie do terenu Bazy i nie wykraczają poza jego granice, stanowią jednak zagrożenie dla otaczającego Bazę Paliw kompleksu leśnego. Wg informacji PERN, najbliższe położone zabudowania, obiekty użyteczności publicznej, inne zakłady przemysłowe, ośrodki edukacyjne i ośrodki pomocy społecznej, zakłady opieki zdrowotnej oraz inne podmioty i instytucje służące społeczeństwu – nie mogą zostać dotknięte skutkami awarii, ponieważ zagrożenie możliwe do wystąpienia na terenie Bazy Paliw nr 11 w bezpośredni sposób nie obejmują ich swoim zasięgiem. Jednocześnie jednak w przypadku przeniesienia się zagrożenia pożarowego na sąsiednie tereny leśne, w

zależności od kierunku wiatru i skuteczności działań z zakresu zwalczania pożaru lasu, zagrożenie może przenieść się na sąsiadujące z lasem pojedyncze gospodarstwa domowe.

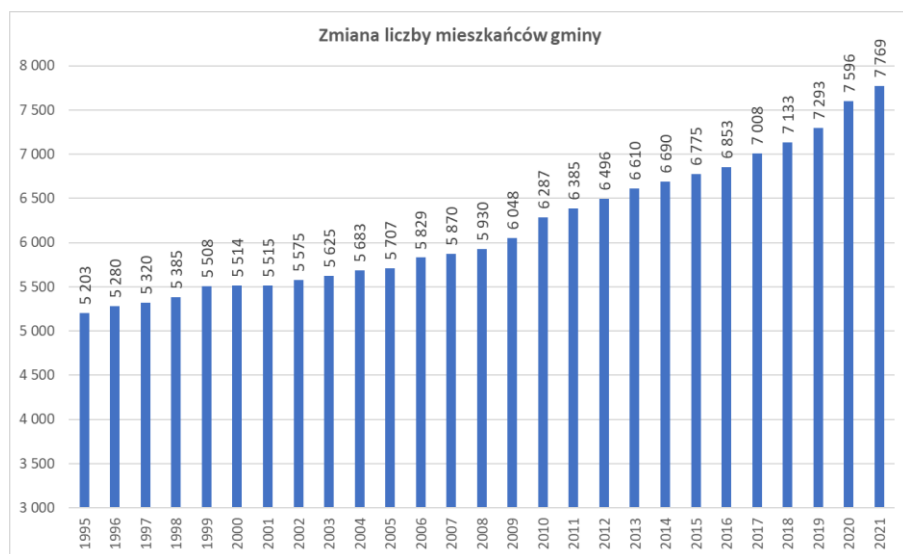
Należy zauważyć, że na terenie gminy nie występują zagrożenia powodziowe. Na tle innych gmin, relatywnie małe jest także ryzyko pożarów lasów.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

### ANALIZY SPOŁECZNE

W 2021 roku gmina Łubianka liczyła 7769 mieszkańców. Jest więc gminą średniej wielkości na tle innych gmin województwa kujawsko-pomorskiego, lokując się pod względem liczby ludności na 63. pozycji wśród 144. gmin województwa. Wśród 127 gmin, które są zamieszkiwane przez ludność wiejską (gmin wiejskich oraz wiejskich części gmin miejsko-wiejskich), gmina Łubianka lokuje się na 31. pozycji.

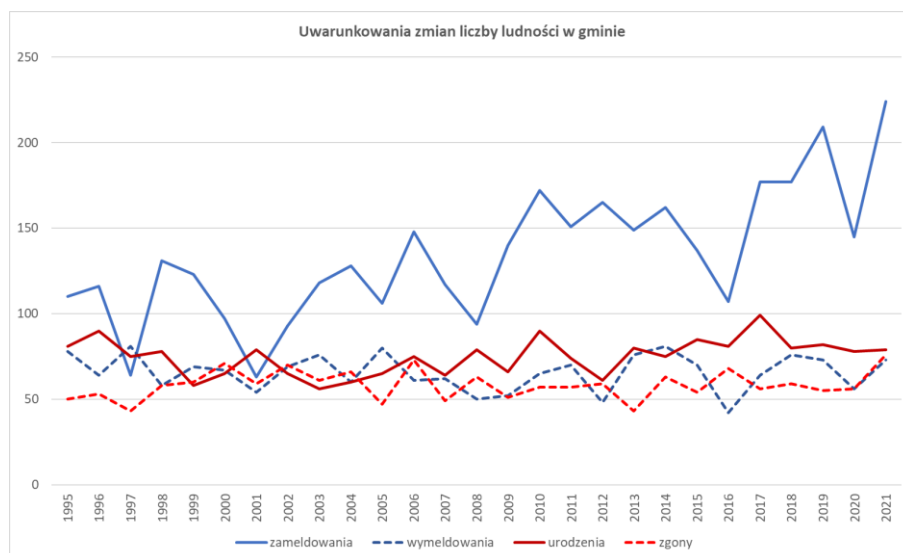
W powiecie toruńskim, gmina Łubianka jest 8. co do wielkości, wśród 9 gmin. Ustępuje wszystkim gminom, poza gminą Wielka Nieszawka, największe gminy powiatu są znacznie większe (Lubicz – ponad 21,0 tys., Obrowo – 19,7 tys.). Na tle powiatu gmina stanowi 6,9% ogółu ludności.

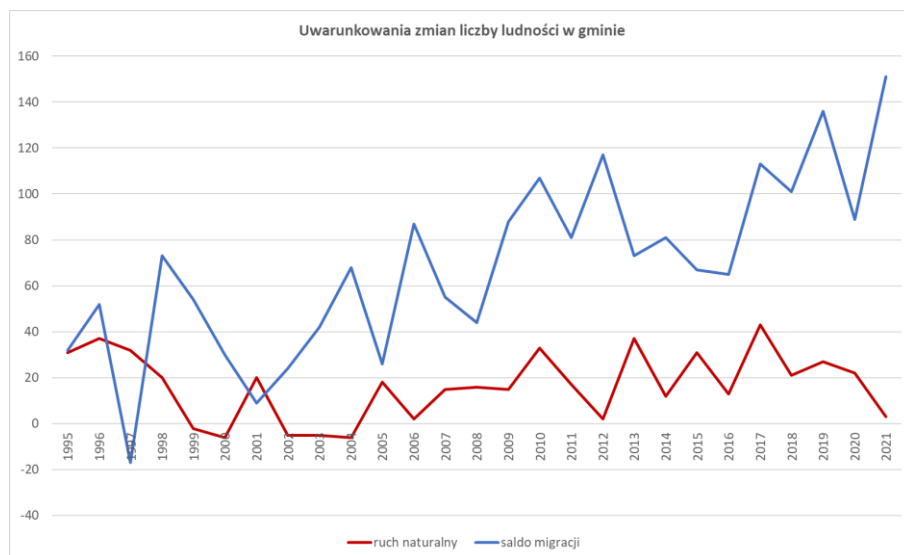


W 2021 roku w strukturze płci nieznacznie przeważali mężczyźni – było ich 3897 wobec 3872 kobiet, co powoduje, że kobiety stanowią 49,8% ogółu mieszkańców, a na 1000 mężczyzn przypadają 994 kobiety.

Gmina cechuje się nieustannym wzrostem liczby mieszkańców. Jeszcze w roku 2000 lokowała się na 60. pozycji wśród obszarów wiejskich województwa pod względem liczby mieszkańców, w roku 2021 – była to pozycja 31. W tym okresie wzrost liczby mieszkańców wyniósł prawie 41% i był 10. najwyższym wśród obszarów wiejskich. Jest to ewidentnie efekt położenia gminy, która jest częścią obszaru funkcjonalnego i strefy podmiejskiej Torunia.

Na zmiany liczby ludności gminy wpływać mogą: saldo migracji, przyrost naturalny oraz zmiany granic polegające na włączeniu lub wyłączeniu z granic gminy terenów zamieszkałych. To ostatnie uwarunkowanie nie miało w gminie miejsca, natomiast wpływ migracji i ruchu naturalnego na zmiany liczby mieszkańców gminy przedstawiono na wykresach.

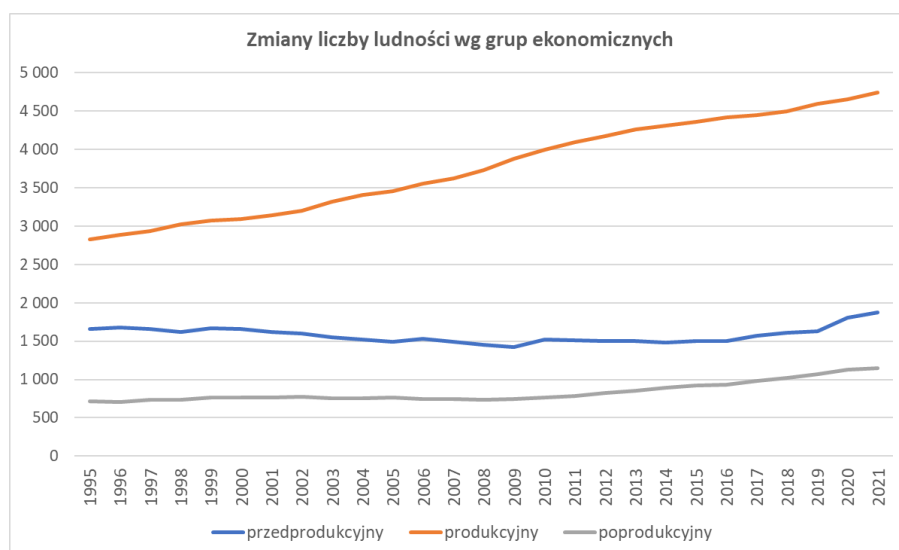


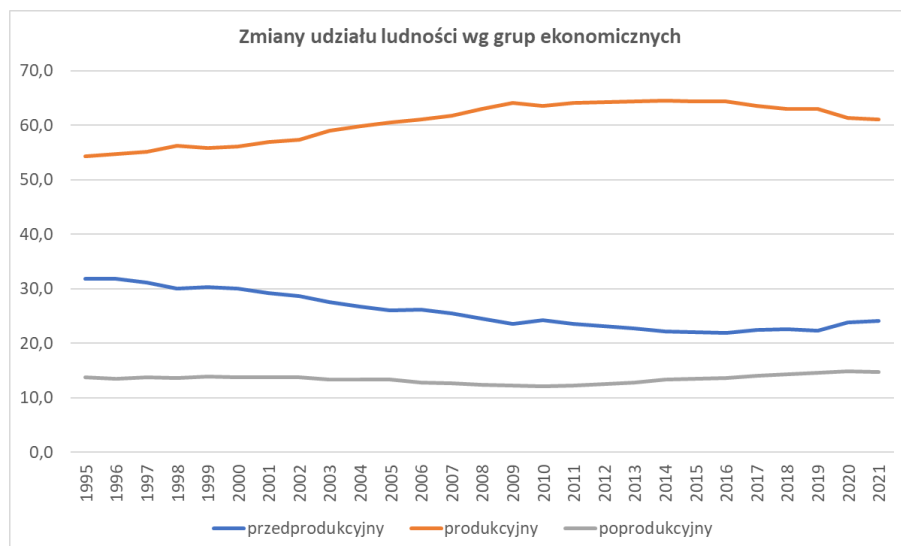


Porównanie salda migracji oraz ruchu naturalnego wskazuje, że za wzrost liczby ludności odpowiada przede wszystkim ruch migracyjny. Zarówno ruch naturalny, jak i migracyjny przyjmują w gminie korzystny przebieg – ale skala migracji jest znacznie większa, więc to one kształtują przede wszystkim zmiany. W ciągu ostatnich 10 lat, wskutek migracji liczba ludności gminy wzrosła o 993 osoby, a wskutek ruchu naturalnego – o 211 osób. Z pewnością w okresie najbliższej dekady ruch migracyjny będzie w gminie przyjmował wartości dodatnie, ale ruch naturalny będzie zmierzał do równoważenia liczby rodzeń i zgonów a w dłuższym okresie liczba zgonów będzie przeważać.

Gmina Łubianka, podobnie jak inne obszary podlega procesom starzenia społeczeństwa, który polega na coraz większej liczbie i udziale ludności starszej, przy malejącej liczbie i udziale dzieci i młodzieży. Jednak gmina wykazuje sytuację wyjątkową – wprawdzie rośnie znaczenie ludności starszej, ale też wciąż rośnie liczba i udział ludności młodej. Jest to efektem intensywnych migracji, w których uczestniczą przede wszystkim osoby młode migrujące tu z dziećmi i/lub osoby które rodzą dzieci po osiedleniu się na terenie gminy. Bez względu na liczbę ludności wciąż rośnie, co powoduje, że rośnie liczebność każdej z grup ekonomicznych i zwiększa się udział zarówno grupy przed, jak i po produkcyjnej, co zazwyczaj nie ma miejsca, bo grupa poprodukcyjna rośnie kosztem grupy przedprodukcyjnej. Obecnie gmina Łubianka ma wyjątkowo korzystne wskaźniki – jej społeczność należy do najmłodszych w województwie. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (24,1%) lokuje ją na 4. pozycji w województwie, a poprodukcyjnym (14,8%) na 140. Ma też bardzo wysoki udział grupy produkcyjnej (61,1%, 19. pozycja). Pod względem udziału dzieci w wieku 0-4 lat, gmina zajmuje 2. pozycję w województwie, a dzieci w wieku 5-9 lat – 7. Jednak w dłuższym okresie ta bardzo korzystna obecnie sytuacja będzie się pogarszać. Gmina stosunkowo późno została objęta intensywną suburbanizacją, która zawsze bardzo „odmładza” społeczność – to wyjaśnia bardzo korzystne obecnie wskaźniki. Jednak w okresie 2-3 dekad, będą tu notowane wskaźniki znacznie mniej korzystne – znaczna część młodzieży opuści gminę, a ludność z obecnie licznych grup wiekowych 30-45 lat, zacznie przechodzić w wiek poprodukcyjny.

W połowie lat 90-tych grupa przedprodukcyjna liczyła około 1,7 osób co stanowiło wówczas prawie 32% ogółu. Obecnie pomimo wzrostu liczebności do prawie 1,9 tys., stanowi tylko 24%. Grupa poprodukcyjna w połowie lat 90-tych liczyła 720 osób, czyli niespełna 14%, dziś pomimo wzrostu liczebności do 1150 – jest to tylko niespełna 15% ogółu.





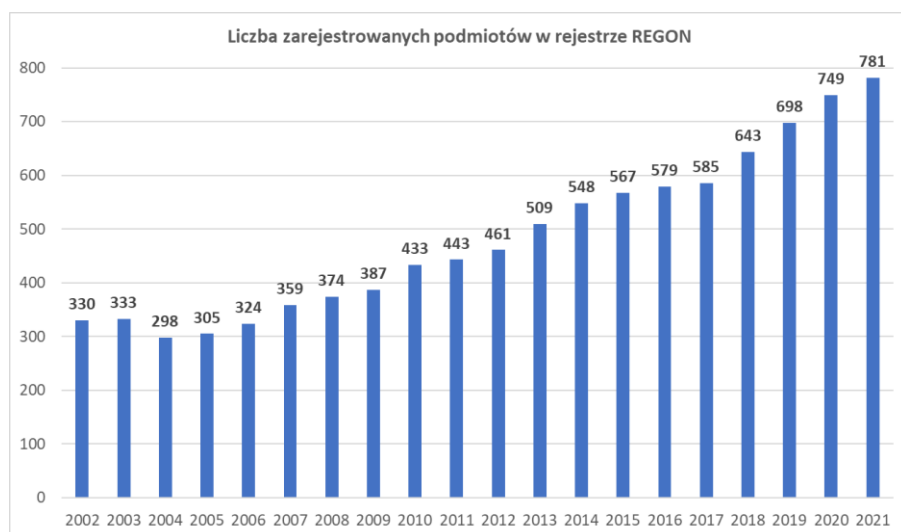
**Tabela. Zmiany struktur ludności na terenie gminy Łubianka**

Grupa wiekowa	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021
<b>Liczba ludności w gminie Łubianka</b>							
przedprodukcyjny	1656	1655	1491	1524	1498	1810	1875
produkcyjny	2827	3096	3456	3999	4360	4659	4744
poprodukcyjny	720	763	760	764	917	1127	1150
<b>Udział ludności w gminie Łubianka (%)</b>							
przedprodukcyjny	31,8	30,0	26,1	24,2	22,1	23,8	24,1
produkcyjny	54,3	56,1	60,6	63,6	64,4	61,3	61,1
poprodukcyjny	13,8	13,8	13,3	12,2	13,5	14,8	14,8
<b>Udział ludności na obszarach wiejskich województwa (%)</b>							
przedprodukcyjny	30,7	28,6	24,7	22,3	20,4	21,0	20,9
produkcyjny	55,6	57,6	61,9	63,9	63,7	60,5	60,2
poprodukcyjny	13,7	13,8	13,4	13,8	15,9	18,5	18,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## ANALIZY EKONOMICZNE - PODSTAWOWE DANE O GOSPODARCE NA TERENIE GMINY

W roku 2021 na terenie gminy zarejestrowanych było w rejestrze REGON 781 podmiotów. W ostatnich latach liczba ta sukcesywnie corocznie rośnie (corocznie wzrost nawet o kilkadziesiąt podmiotów). Podobnie jak we wszystkich gminach, także w gminie Łubianka przeważają mikroprzedsiębiorstwa – podmiotów liczących do 9 pracujących jest aż 759, podmiotów z grupy 10-40 pracujących – 20, a większych tylko 2 (żaden nie zatrudnia więcej niż 249 pracowników).



Wskaźnik przedsiębiorczości (liczba podmiotów odniesiona do liczby mieszkańców) wynosi 101/1000 mk, jest wyższy od średniej wojewódzkiej dla obszarów wiejskich (89/1000) i jest 16. najwyższym wśród 127 obszarów wiejskich województwa (gmin wiejskich oraz wiejskich części gmin miejsko-wiejskich). Na tle średniej wojewódzkiej przewaga gminy w zakresie

wskaźnika ogólnego przedsiębiorczości wynosi kilkanaście procent. Warto jednak zauważyć, że pomimo obiektywnie tak korzystnego wskaźnika, w powiecie toruńskim na obszarach wiejskich aż 5 gmin notuje wskaźnik wyraźnie wyższy.

Także przedsiębiorczość osób fizycznych jest wyższa, niż przeciętnie na obszarach wiejskich województwa – wskaźnik dla gminy wynosi 13,3 podmiotów na 100 osób w wieku produkcyjnym, przy średniej równej 12,0/100. Trzeba jednak zauważyć, że wskaźnik ten jest silnie zawyżony przez najbardziej zurbanizowane gminy podmiejskie, a na tle typowych obszarów wiejskich – sytuacja gminy jest znacznie korzystniejsza.

Porównanie struktury branżowej przedsiębiorczości w gminie Łubianka i przeciętnie na obszarach wiejskich województwa wskazuje na kilka różnic. Przede wszystkim zazwyczaj największe znaczenie ma sekcja G, tymczasem w gminie wyprzedza ją sekcja F (prawie 1/5 ogółu podmiotów w gminie działa w budownictwie). Bardzo podobny do średniej jest udział przetwórstwa przemysłowego (sekcja C), wyraźnie niższy – działalności transportowych. Są to cztery sekcje, które zazwyczaj na obszarach wiejskich odpowiadają za około 60% ogółu zarejestrowanych podmiotów. Pomimo pewnych różnic, sytuacja gminy nie odstaje na tyle istotnie od wartości przeciętnych, by traktować ją jako szansę lub zagrożenie dla rozwoju przedsiębiorczości.

**Tabela. Wskaźnik przedsiębiorczości oraz aktywność gospodarcza osób fizycznych.**

Rok	Podmioty zarejestrowane w systemie REGON na 1000 mieszkańców			Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym		
	Wskaźnik dla gminy	Wskaźnik dla obszarów wiejskich województwa	Sytuacja w gminie na tle średniej wojewódzkiej (%)	Wskaźnik dla gminy	Wskaźnik dla obszarów wiejskich województwa	Sytuacja w gminie na tle średniej wojewódzkiej (%)
2002	59	56	105,4	-	7,95	-
2003	59	59	100,0	-	8,19	-
2004	52	56	92,9	-	7,53	-
2005	53	57	93,0	-	7,55	-
2006	56	58	96,6	-	7,62	-
2007	61	60	101,7	-	7,78	-
2008	63	62	101,6	-	8,09	-
2009	64	62	103,2	7,65	7,95	96,2
2010	69	64	107,8	8,53	8,11	105,2
2011	69	64	107,8	8,55	8,17	104,7
2012	71	66	107,6	8,72	8,37	104,2
2013	77	69	111,6	9,53	8,66	110,0
2014	82	70	117,1	10,10	8,78	115,0
2015	84	71	118,3	10,30	8,94	115,2
2016	84	72	116,7	10,44	9,02	115,7
2017	83	73	113,7	10,51	9,27	113,4
2018	90	76	118,4	11,56	9,81	117,8
2019	96	80	120,0	12,39	10,39	119,2
2020	99	85	116,5	13,14	11,36	115,7
2021	101	89	113,5	13,26	11,96	110,9

*Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych BDL GUS*

**Tabela. Struktura branżowa przedsiębiorczości w gminie Łubianka na tle średniej dla obszarów wiejskich województwa kujawsko-pomorskiego w roku 2019.**

Sekcja	Opis rodzaju działalności	Liczba podmiotów zarejestrowanych w gminie	% ogółu zarejestrowanych w gminie	% ogółu zarejestrowanych na obszarach wiejskich powiatu	% ogółu zarejestrowanych na obszarach wiejskich województwa
ogółem	podmioty gospodarcze ogółem	781	100,0	100,0	100,0
A	rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	34	4,4	2,2	4,2
B	górnictwo i wydobywanie	1	0,1	0,1	0,1
C	przetwórstwo przemysłowe	78	10,0	9,9	10,2
D	wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	2	0,3	0,2	0,3
F	budownictwo	155	19,8	17,5	18,7
G	handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	133	17,0	20,7	21,1
H	transport i gospodarka magazynowa	32	4,1	7,0	7,2
I	działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	12	1,5	2,1	2,2
J	informacja i komunikacja	19	2,4	2,5	1,9
K	działalność finansowa i ubezpieczeniowa	19	2,4	2,3	2,1
L	działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	8	1,0	1,9	2,5
M	działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	63	8,1	9,0	6,4
N	działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	34	4,4	4,5	3,0

O	administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	9	1,2	0,5	1,2
P	edukacja	24	3,1	2,9	2,8
Q	opieka zdrowotna i pomoc społeczna	54	6,9	6,1	5,6
R	działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	24	3,1	2,3	2,0
S i T	pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	67	8,6	7,4	7,5
U	organizacje i zespoły eksterytorialne	0	0,0	0,0	0,0

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych BDL GUS

Istotną funkcją gospodarczą gminy jest rolnictwo. Według Powszechnego Spisu Rolnego z roku 2020:

- w gminie jest ogółem 420 gospodarstw rolnych i wszystkie są gospodarstwami indywidualnymi, 420 gospodarstw wykazuje, że posiada dochody z działalności rolniczej, przy czym 382 gospodarstwa wskazują, że końcowa produkcja rolnicza przeznaczona jest na sprzedaż, a dla 233 gospodarstw ponad 50% dochodów ogółem stanowiły dochody z działalności rolniczej
- w gospodarstwach pracuje 785 osób, w tym 467 mężczyzn i 318 kobiet
- średnia wielkość gospodarstwa rolnego wynosi 17,3 ha (średnia wojewódzka – 18,9 ha, a biorąc pod uwagę wyłącznie użytki rolne – 16,7 ha wobec średniej 17,6 ha)
- wg struktury wielkościowej:
  - 8 gospodarstw ma do 1 ha użytków rolnych
  - 125 ma od 1 do 5 ha użytków rolnych
  - 106 ma od 5 do 10 ha użytków rolnych
  - 42 mają od 10 do 15 ha użytków rolnych
  - 139 ma ponad 15 ha użytków rolnych
- W gospodarstwach liczących ponad 15 ha ur, znajduje się 76% ogółu użytków rolnych
- gospodarstw prowadzących uprawy polowe jest 395, z czego 347 uprawia zboża (250 – pszenica ozima, 127 – kukurydza, 91 – pszenżyto ozime, 89 – jęczmień jary, 40 – żyto ozime), 106 – buraki cukrowe, 81 – rzepak i rzepik, 18 – warzywa gruntowe, 64 – ziemniaki; aż 28% arealu jest wykorzystane pod uprawy pszenicy ozimej, 16% na uprawy kukurydzy, 11% buraków cukrowych, 9% - rzepaku i rzepiku, prawie 11% poplonu łącznie, 5% - pszenżyto ozime
- 131 gospodarstw prowadzi hodowlę bydła (łącznie pogłowie 5133), 73 – świń (łącznie pogłowie 5410), 64 – drobiu (łącznie pogłowie 71,9 tys.)
- W gminie znajduje się: 170 stodół, 132 obory, 64 chlewnie, 31 kurników, 108 silosów zbożowych, 42 silosy paszowe, 26 silosów na kisonki; chlewnie użytkuje 60 gospodarstw, obory – 115, kurniki – 28, silosy zbożowe – 67, silosy paszowe – 26.
- 309 gospodarstw użytkuje ciągniki rolnicze (jest ich w gminie 665), 209 – opryskiwacze polowe (jest ich 214), 73 – kombajny zbożowe (jest ich 74), 17 – kombajny buraczane (jest ich 18), 15 – kombajny ziemniaczane (jest ich 16).

Powyższe oznacza, że w planowaniu rozwoju gminy należy zakładać wciąż bardzo duże znaczenie funkcji rolniczej.

## ANALIZY ŚRODOWISKOWE

Bardzo obszerne analizy uwarunkowań środowiskowych rozwoju zagospodarowania zawarto w części poświęconej „Uwarunkowaniom wynikającym ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”.

### Przesłanki dla dokonania prognozy rozwoju ludności

Poniżej przeanalizowano kilka czynników mających decydujące znaczenie dla kształtowania zmian liczby mieszkańców w kolejnych latach.

a) struktura wieku ludności

Udział ludności wg grup ekonomicznych (rok 2019)	w wieku przedprodukcyjnym	w wieku produkcyjnym	w wieku poprodukcyjnym
Obszary wiejskie województwa	20,1	60,2	18,8
Gmina Łubianka	24,1	61,1	14,8

Gmina wykazuje się znacząco młodszym społeczeństwem, niż przeciętnie obszary wiejskie województwa. Udział ludności najmłodszej niż wyższy, a ludności najstarszej - niższy, od przeciętnych. Jest to pozytywna przesłanka do prognozy rozwoju ludności.

## b) ruch migracyjny

Przeciętne roczne wskaźniki migracji w ruchu wewnętrznym (za lata 2017-2021) na 1000 mieszkańców	zameldowania w ruchu wewnętrznym	wymeldowania w ruchu wewnętrznym
Obszary wiejskie województwa	14,8	12,5
Gmina Łubianka	25,3	9,3

Gmina na przestrzeni kilku ostatnich lat wykazuje dużo bardziej korzystny przebieg ruchu migracyjnego. Napływ do gminy jest znacznie wyższy, niż przeciętnie do obszarów wiejskich. Skłonność do opuszczania gminy jest znacznie niższa. Gmina jest więc postrzegana jako atrakcyjna dla zamieszkania. Takie wskaźniki wskazują na bardziej prawdopodobny wzrost liczby ludności, niż jej zmniejszanie.

## c) ruch naturalny

Przeciętne roczne wskaźniki ruchu naturalnego (za lata 2015-2019) na 1000 mieszkańców	urodzenia	zgony
Obszary wiejskie województwa	9,8	10,4
Gmina Łubianka	11,4	8,2

Gmina na przestrzeni kilku ostatnich lat wykazuje wyraźnie korzystniejszy przebieg ruchu naturalnego. Wskaźnik urodzeń jest wyższy, niż przeciętnie do obszarów wiejskich. Wskaźnik zgonów jest natomiast znacząco niższy. Gmina wykazuje istotny dodatni przyrost. Takie wskaźniki wskazują na bardziej prawdopodobny wzrost ludności, niż jej zmniejszanie.

## d) położenie komunikacyjne jako czynnik warunkujący jakość życia i konkurencyjność gminy

Zarówno obiektywnie, jak i poprzez porównanie z innymi gminami województwa kujawsko-pomorskiego, dostępność komunikacyjną gminy należy uznać za korzystną. Gmina jest dobrze dostępna w sieci drogowej, choć brak dostępności kolejowej. Bardzo ważna jest w szczególności łatwość dojazdu do Torunia. Ta przesłanka prognozy jest więc sprzyjająca – jest to ważny czynnik warunkujący możliwości dalszego rozwoju ale także zatrzymania na terenie gminy mieszkańców, którzy mając możliwość swobodnego zaspokajania potrzeb w innych ośrodkach (poprzez łatwość dojazdów) są mniej skłonni do migrowania z terenu gminy.

## e) położenie w relacji do dużych miast – jako czynnik kształtujący osadnictwo o charakterze podmiejskim

Gmina położona jest w bliskości jednego z dwóch ośrodków stołecznych województwa, Torunia. Sąsiedztwo miasta ma wpływ na procesy jej rozwoju społeczno-gospodarczego. Stanowi fragment strefy podmiejskiej tego miasta. Odległość do Torunia jest niewielka, umożliwia bezproblemowe dojazdy w transporcie indywidualnym. Zdecydowana większość miejscowości, zwłaszcza siedziba gminy, są także dostępne w transporcie publicznym. To ważne uwarunkowanie bowiem pozwala na zaspokajanie potrzeb niedostępnych w gminie (zwłaszcza specjalistycznych usług i handlu), ale także umożliwia dojazdy do pracy. Położenie w stosunku do dużych miast jest więc korzystną przesłanką dla dalszego rozwoju (ale także zatrzymywania w gminie mieszkańców).

Gmina została zakwalifikowana do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Torunia (Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030. Strategia Przyspieszenia 2030+).

## Prognoza demograficzna GUS do roku 2030

W 2017 roku Główny Urząd Statystyczny wykonał prognozy demograficzne dla gmin do roku 2030 (rokiem wyjściowym był 2016).

Dla gminy Łubianka założono sukcesywny wzrost przez cały okres obowiązywania prognozy. O ile w roku wyjściowym (2016) gminę zamieszkiwało 6853 osób, to na 2025 prognozowano stan 7657, a na 2030 – 8054. Oznacza to, że w roku 2030 liczba mieszkańców gminy byłaby o 17,5% wyższa niż w roku wyjściowym.

W rzeczywistości rozwój demograficzny gminy postępuje znacznie szybciej. Już w roku 2021 gmina liczy więcej mieszkańców, niż GUS prognozował dla roku 2026. Należy więc zakładać, że rozbieżność prognozy z rzeczywistym przebiegiem jest na tyle duża, że prognoza nie może być traktowana jako wciąż rzetelna. Rzeczywisty rozwój sytuacji jest znacznie korzystniejszy, niż wskazywała prognoza wykonana przed zaledwie kilkoma laty.

## Podsumowanie

Wszelkie przesłanki wskazują na korzystne perspektywy rozwoju demograficznego gminy. Cechuje się bardzo młodym społeczeństwem, notuje regularny dodatni przyrost naturalny i wysokie dodatnie saldo migracji. Jest korzystnie położona w relacji do miasta Toruń, którego strefę podmiejską stanowi. Uwzględniając położenie gminy w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego miasta Toruń, co stanowić może dodatkowe impulsy rozwojowe, a także po uwzględnieniu dopuszczanego przez ustawę zwiększenia szacunków zapotrzebowania o maksymalnie 30% dla zniwelowania ryzyka niedoszacowania wynikającego z niepewności procesów rozwojowych (możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz) przyjmuje się, że do roku 2030 liczba mieszkańców gminy wzrośnie do poziomu 9,5-10,0 tys. mk. Ustalenia studium dostosowano do wartości 10 tys. mieszkańców.

## **PROGNOZA ROZWOJU GOSPODARCZEGO GMINY ORAZ PRZESŁANKI ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY ROZWOJOWE WYNIKAJĄCE Z PROGNOZ ROZWOJU GOSPODARCZEGO**

Analiza stanu rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej prowadzi do wniosku, że ogólny stan przedsiębiorczości na terenie gminy Łubianka jest korzystny, jednak wskaźniki te są przede wszystkim efektem dobrego rozwoju małych podmiotów, częściowo świadczących usługi poza miejscem zamieszkania (zwłaszcza w dziedzinie budownictwa) a część to podmioty prowadzące działalność stricte rolniczą. Bardzo słabo, jeśli uwzględnimy powierzchnię gminy, są natomiast rozwinięte są działalności komercyjne o dużym zapotrzebowaniu na przestrzeń, które jednocześnie stanowią duże miejsca pracy (produkcja, magazyny, składy, handel hurtowy, logistyka). Gmina posiada co najwyżej korzystne predyspozycje dla rozwoju tego typu działalności – wynika to z dwóch zasadniczych przesłanek:

- pomimo dobrej dostępności drogowej, gmina jest jednak położona poza siecią dróg krajowych a dojazd na teren gminy dla ciężkich pojazdów w transporcie towarowym nie jest komfortowy, a na dużą skalę nie byłby także pożądany (ze względu na konieczność przejazdów przez szereg miejscowości)
- znaczną część gminy pokrywają gleby wysokich klas – ich przeznaczanie na cel rozwoju gospodarczego jest kosztowne i nie jest pożądane ze względu na wartość przestrzeni żywielskiej)

Dlatego też, w polityce przestrzennej gminy Łubianka nie jest zasadne wyznaczanie bardzo dużych terenów rozwoju gospodarczego, natomiast zasadne jest wyznaczenie kilku lokalizacji dla rozwoju gospodarczego na małą lub co najwyżej średnią skalę, które będą oferowały przestrzeń dla lokalnej przedsiębiorczości, także dla przenoszenia działalności zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej. Byłyby to swoiste „małe parki inwestycyjne”, stwarzające możliwość prowadzenia działalności gospodarczej dla mieszkańców gminy w pobliżu miejsc zamieszkania, stwarzające lokalnie dostępne rynki pracy oraz ułatwiające kooperację lokalnych podmiotów.

Gmina Łubianka wykazuje szczególnie korzystne warunki dla rozwoju następujących rodzajów działalności, w zakresie których prognozuje się rozwój wynikający zarówno z zainteresowania lokalnych, jak i zewnętrznych inwestorów:

- działalności przemysłowe/produkcyjne o małej lub średniej skali przestrzennej – przede wszystkim w branży metalowej, maszynowej, produkcji narzędzi, produkcji odzieży, produkcji artykułów sztucznych (z plastików, itp.), produkcji spożywczej,
- działalności produkcyjne i usługowe skierowane na rynek lokalny, rynek Torunia, rynek Bydgoszczy, rynki zewnętrzne,
- działalności ukierunkowane na obsługę rolnictwa i przetwórstwo oraz magazynowanie produktów rolnych.

Prognozując rozwój przedsiębiorczości w kolejnych latach na terenie gminy należy więc zakładać następujące kierunki jej rozwoju i dostosować do nich w planowaniu rozwoju przestrzennego gminy, przeznaczenie terenów:

- działalności gospodarcze o charakterze wieloprzestrzennym – nie ma potrzeby wyznaczania
- działalności gospodarcze o charakterze mało- i średnioprzestrzennym – jest potrzeba wyznaczenia 2-3 terenów o powierzchni kilku-kilkunastu ha każdy. Tereny na rozwój tego typu działalności powinny być wyznaczane w różnych częściach gminy, w sąsiedztwie większych miejscowości (często bazują na lokalnej sile roboczej i są prowadzone przez miejscowych przedsiębiorców – którzy chętnie zakładają tego typu przedsięwzięcia w miejscowości zamieszkania), pod warunkiem dostępu dla transportu ciężarowego oraz braku kolizji z funkcjami mieszkaniowymi, środowiskowymi i glebami wysokich klas. Do tego typu działalności w rejonach dobrze funkcjonującego rolnictwa należy także zaliczyć podmioty służące jego zaopatrzeniu i obsłudze – wymagające nieco większej zajętości terenu, niż typowe placówki handlowo-usługowe.
- działalności usługowe nastawione na obsługę lokalnych mieszkańców – handel, drobne usługi materialne i niematerialne. Mogą być (i zazwyczaj są) realizowane w ramach lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, z którą nie tylko nie kolidują, ale często wręcz wzmacniają atrakcyjność danej lokalizacji dla zamieszkania. W planowaniu rozwoju zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć możliwość ich realizacji jako funkcji towarzyszącej terenom mieszkaniowym (np. poprzez wyznaczenie w ramach terenów zabudowy MN, terenów o przeznaczeniu MN-U lub U). W miejscowości gminnej lub jej rejonie sugeruje się wyznaczenie terenu rozwoju usług, służącego obsłudze całej społeczności gminy.

W praktyce pozyskiwanie inwestycji jest procesem bardzo złożonym i bardzo często jest poprzedzone przygotowaniem oferty, której dostępność jest czynnikiem decydującym o atrakcyjności danej lokalizacji. Gminy, w których istnieją realne przesłanki pozyskania inwestora powinny więc wyprzedzająco przygotowywać (pod względem planistycznym i infrastrukturalnym) tereny inwestycyjne. Każdorazowo ponosi się tu pewne ryzyko, iż inwestor nie zostanie pozyskany, a dokonany proces planistyczny będzie nieefektywny - jednak jeśli tego typu działania nie zostaną podjęte, szansa rozwoju działalności, gwarantującej utworzenie miejsc pracy oraz pozyskiwanie podatków lokalnych, zdecydowanie maleje. Podkreślić należy, że bardzo podobne warunki inwestowania (niekiedy nawet korzystniejsze, ze względu na atrakcyjniejsze położenie komunikacyjnej) prezentuje kilka gmin w sąsiedztwie, kilka innych ze względu na dostępność w sieci dróg wyższej lub najwyższej rangi – nawet zdecydowanie korzystniejsze. Gminy te są naturalnymi konkurentami gminy Łubianka w pozyskaniu inwestorów (będą konkurować o ten sam rodzaj inwestorów). Przewagą danej gminy może być więc szybsza dostępność terenów (sporządzenie mpzp), ich niższy koszt pozyskania, lepsze uzbrojenie w infrastrukturę.

Prognozy rozwoju gospodarczego dla gminy Łubianka są więc relatywnie sprzyjające, jeśli uwzględnimy, jakie kierunki jej rozwoju powinny być w szczególności wspierane.

## **OGRANICZENIA ROZWOJU OSADNICTWA**

Możliwości rozwoju przestrzennego gminy należy ocenić na podstawie występujących uwarunkowań, możliwości i ograniczeń rozwojowych poszczególnych jednostek osadniczych.

Istniejąca sieć osadnicza gminy w zasadzie poza glebami wysokich klas nie posiada istotnych barier które ograniczałyby ich rozwój terenowy (przestrzenny). Niewielkie lokalne znaczenie ograniczające mogą mieć tereny o mniej korzystnych warunkach hydrogeologicznych, bariery fizycznogeograficzne oraz linie komunikacyjne.

Większość miejscowości posiada możliwości rozwojowe w ramach istniejącej zwartej zabudowy wsi, w formie zabudowy uzupełniającej, wypełniającej niezainwestowane przestrzenie. W największych miejscowościach istnieje możliwość rozwoju nowej zabudowy w formie zwartych osiedli lokowanych w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Na taki charakter rozwoju zagospodarowania wskazuje analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zwłaszcza w Łubiance, Pigży i Zamku Bierzgłowskim.

Istniejące osadnictwo w formie zabudowy siedliskowej rozproszonej, a także małe miejscowości - należy uznać za zjawisko niekorzystne pod względem ekonomicznym i przestrzennym. Nie powinno się rozwijać nowej zabudowy w tych lokalizacjach.

## OCENA CHŁONNOŚCI ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

### Analiza dostępności terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwymi usługami

Analiza stanu zagospodarowania terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczanych na cele rozwoju mieszkalnictwa oraz mieszkalnictwa z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami, pozwala określić orientacyjne rezerwy terenowe dla realizacji nowej zabudowy w ramach obowiązujących mpzp. W wyniku przeprowadzonej analizy wskazuje się następującą skalę rezerw w ramach obowiązujących mpzp w poszczególnych miejscowościach (wskazano miejscowości wykazujące możliwość realizacji co najmniej 10 budynków mieszkalnych).

Na terenie gminy Łubianka w kilku miejscowościach sporządzono mpzp wyznaczające tereny pod realizację nowej zabudowy.

Miejscowość	Potencjalna liczba możliwej do realizacji zabudowy o charakterze MN w ramach mpzp	Potencjalna liczba możliwej do realizacji zabudowy o charakterze usługowym (uwaga – w tym także w ramach terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym) w ramach mpzp	Potencjalna liczba możliwej do wprowadzenia na dany teren liczby nowych mieszkańców (przy założeniu 35 mieszkańców na 10 lokali mieszkalnych) w ramach mpzp	Potencjalna liczba możliwej do wprowadzenia na dany teren liczby nowych mieszkańców (przy założeniu 40 mieszkańców na 10 lokali mieszkalnych) w ramach mpzp
Łubianka	ok. 1600	ok. 150	ok. 5600	ok. 6400
Pigża	ok. 180	ok. 10	ok. 630	ok. 720
Zamek Bierzgłowski	ok. 160	ok. 10	ok. 560	ok. 640
Biskupice	ok. 25	ok. 5	ok. 90	ok. 100
Dębiny	ok. 15	poniżej 5	ok. 55	ok. 60
Wybcz	ok. 10	ok. 5	ok. 35	ok. 40
Warszewice	ok.10	poniżej 5	ok. 35	ok. 40
Przeczo	ok.10	poniżej 5	ok. 35	ok. 40
Inne miejscowości razem	ok. 15	ok. 5	ok. 55	ok. 60
Łącznie w wymienionych miejscowościach	ok. 2,0 tys.	co najmniej 180	ok. 7,1 tys.	ok. 8,1 tys.

Łącznie na terenie gminy Łubianka tylko w ramach tych obowiązujących mpzp, w ramach których istnieje rezerwa terenowa dla realizacji co najmniej kilku nowych zabudowań, istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla około 7-8 tys. osób.

Dostępne rezerwy terenowe można także orientacyjnie wyrazić w powierzchni użytkowej zabudowy, która może zostać zrealizowana w granicach obowiązujących mpzp:

- w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 300 tys. m<sup>2</sup>
- usługowa, w tym także w ramach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej – potencjalnie kilkadziesiąt tys. m<sup>2</sup> ze względu na wyznaczenie dosyć rozległych terenów o charakterze usługowym w Łubiance i Pigży. W praktyce realne rezerwy należy szacować na ok. 10 tys. m<sup>2</sup> i w części są to rezerwy dla niewielkich powierzchniowo działalności towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (jednostkowo – kilkadziesiąt m<sup>2</sup>).

### Analiza dostępności terenów dla realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych

Analiza stanu zagospodarowania terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów przeznaczanych na cele rozwoju gospodarczego – w zakresie produkcji, magazynowania, składów, usług uciążliwych (tereny rozwoju usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa zostały uwzględnione w analizie terenów mieszkaniowych), itp., pozwala określić orientacyjne rezerwy terenowe dla realizacji nowej zabudowy w ramach obowiązujących mpzp. Na terenie gminy Łubianka tereny o takim przeznaczeniu w mpzp są nieliczne i obecnie w większości pozostały niezagospodarowane.

Wspomnieć należy o trzech terenach o przeznaczeniu stricte na cel produkcji, magazynowania, składów: w Przecznie (16ha), Pigży (9,2 ha), Brąchnowie (2,5 ha). Ponadto na terenie Łubianki dostępne jest łącznie ok. 3,5 ha wolnej przestrzeni w ramach

3 terenów o przeznaczeniu U/P. Z powyższego wynika, że w praktyce rezerwy terenowe w obowiązujących mpzp w zakresie terenów dla realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych są dostępne, ale są niezbyt liczne, niewielkie i nie oferują pełnego wyboru w zakresie lokalizacji.

### **Chłonność istniejącego zagospodarowania w zakresie zabudowy mieszkaniowej**

Gmina Łubianka w stanie obecnym posiada rezerwy terenowe na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponadto wskazuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza obszarami obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Istniejące rezerwy ocenia się następująco (wg obrębów geodezyjnych):

- **W granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej** (nie wliczając terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) teoretycznie możliwa jest realizacja co najmniej **600** budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w następujących miejscowościach (w których wyróżniono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej):
  - Bierzgotowo - 20
  - Biskupice - 50
  - Brąchnowo - 100
  - Dębiny - 55
  - Pigża – 150
  - Przeczno – 20
  - Warszawice - 25
  - Wybcz - 30
  - Zamek Bierzgotowski - 150Podkreślić jednak należy, że w wielu przypadkach możliwe jest przyjęcie do symulacji bardzo zróżnicowanej powierzchni działki pod zabudowę – w zależności od przeznaczenia tej zabudowy (część może mieć charakter zabudowy zagrodowej); przyjęto stosunkowo dużą powierzchnię/niską intensywność - dlatego też podane wartości mogą być wyższe przy przyjęciu większej intensywności zagospodarowania. Jednak część terenów spełniających przyjęte kryteria, leży w obiektywnie umiarkowanie lub mało atrakcyjnych lokalizacjach, lub w miejscowościach nie notujących dużej presji inwestycyjnej (a więc relatywnie mało atrakcyjnych dla potencjalnych migrantów). Powyższe wyliczenie należy więc traktować wyłącznie jako orientacyjne i z zastrzeżeniem pewnego marginesu/elastyczności dokonanej symulacji.
- **W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** (jak szczegółowo przedstawiono w poprzedniej części opracowania), wyznacza się tereny dla realizacji nieco **ponad 2 tys.** lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej mieszkaniowej i jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

Przekładając powyższe na liczbę możliwych do wprowadzenia wskutek realizacji tej zabudowy, nowych mieszkańców, można założyć, że rezerwy terenowe umożliwiają realizację zabudowy dla około 9,1-10,4 tys. mieszkańców.

Przekładając powyższe na powierzchnię użytkową, można założyć, że rezerwy terenowe umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni co najmniej 390 tys. m kw (przy założeniu przeciętnej powierzchni nowo realizowanego lokalu mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie 150 m kw.; przy założeniu wartości przeciętnej na poziomie 180 m kw. uzyskuje się powierzchnię prawie 470 tys. m kw.).

### **Chłonność istniejącego zagospodarowania w zakresie zabudowy usługowej**

Gmina Łubianka posiada rezerwy terenowe na cele rozwoju zabudowy usługowej (o charakterze usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej) w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację co najmniej 180 zabudowań (o powierzchni potencjalnie kilkudziesięciu a realnie około dziesięciu tys. m kw).

Wskazuje się natomiast na możliwość realizacji na relatywnie dużą skalę nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza obszarami obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W poszczególnych miejscowościach, gdzie wyznaczono obszary zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w praktyce zdecydowana większość dostępnych terenów mogłaby pełnić funkcje mieszkaniowo-usługowe lub wyłącznie usługowe (ale przy założeniu usług nieuciążliwych), co w pełni zaspokajałoby w tych miejscowościach zapotrzebowanie na nowe podmioty usługowe (są to te same działki, które zostały uwzględnione do szacunków rezerwy dla zabudowy mieszkaniowej). Jednak ich część ze względu na wielkość, kształt, szczegółowe położenie w strukturze analizowanych miejscowości i w relacjach do zabudowy mieszkaniowej, w rzeczywistości wykazuje relatywnie małą atrakcyjność dla realizacji komercyjnych działalności usługowych. Jeśli jednak nawet przyjąć założenie, że dostępnych dla rozwoju usług pozostaje tylko około 20-25% ogółu terenów możliwych do zagospodarowania, to w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza mpzp) liczbę działek o takim charakterze należałoby szacować na znacznie ponad 100, co w każdej z tych miejscowości zapewnia od kilku do co najmniej kilkunastu nowych punktów usługowych. Należy jednak pamiętać, że dostępne tereny nie

są równomiernie rozmieszczone w miejscowościach, stąd wskazuje się na potrzebę sukcesywnego zapewniania terenów rozwoju nieuciążliwych usług i handlu w miarę sygnalizowanego zapotrzebowania.

### **Chłonność istniejącego zagospodarowania w zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym**

W ramach obowiązujących mpzp w zakresie terenów dla realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych produkcyjnych, magazynowych i składowych istniejące rezerwy wynoszą ok. 30 ha w kilku lokalizacjach, w tym w kilku niewielkich. Symulacja ta nie uwzględnia terenów stricte usługowych, rozpatrywanych odrębnie – należy pamiętać, że one także umożliwiają rozwój pewnych rodzajów działalności gospodarczych, wykraczających poza najczęstsze ich przeznaczenie, a więc handel i drobne usługi materialne. Dostępne tereny nie zapewniają swobodnego wyboru lokalizacji dla lokowania działalności gospodarczych i należy wskazać na potrzebę uzupełnienia oferty terenów, zwłaszcza predestynowanych do rozwoju produkcji, składów i magazynów.

Poza terenami objętymi mpzp, w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej niezagospodarowane tereny, w których byłaby możliwa realizacja funkcji gospodarczych w praktyce nie występują (niewielkie i pojedyncze tereny mogą pełnić rolę wyłącznie jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania) - wyklucza się możliwość lokowania nowych przedsięwzięć gospodarczych wymagających zajętości przestrzeni.

Podkreślić należy, że wszystkie dokonane powyżej szacunki wynikają wyłącznie z analiz stanu zagospodarowania przestrzennego i nie uwzględniają kwestii własnościowych, skłonności do zbycia posiadanych terenów na cele rozwoju nowej zabudowy oraz szczegółowej atrakcyjności lokalizacyjnej poszczególnych terenów, która jest zróżnicowana i bez wątpienia część została uznana za mało atrakcyjną dla zabudowy. Za wiarygodne rezerwy terenowe na cele rozwojowe należy traktować wyłącznie tereny wyznaczone w mpzp. W przypadku terenów położonych w ramach zabudowy miejscowości, ale poza mpzp podane wartości należy traktować jako potencjalnie maksymalne, ale skala realnie dostępnych lub atrakcyjnych przestrzeni rozwojowych może być przy tej kategorii terenów bez wątpienia o kilkanaście do kilkudziesięciu procent niższa.

### **OKREŚLENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

Uwzględniając wykonane analizy, dokonano szacunku maksymalnego niezbędnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Określa się następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

#### **W zakresie zabudowy mieszkaniowej**

Przeprowadzone analizy wykazują, iż gmina Łubianka prezentuje w stosunku do średnich wartości wojewódzkich, nietypową sytuację mieszkaniową. Większość wskaźników przyjmuje korzystne wartości – poza wskaźnikami obciążenia mieszkań przez lokatorów – co jednak wynika z dużej liczby młodych rodzin a więc zamieszkiwania dzieci z rodzicami. W takiej sytuacji, gdy przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania należy do najwyższych w województwie, trudno mówić o niekorzystnych warunkach. Dotychczasowy stan rozwoju zasobów mieszkaniowych nie uzasadnia konieczności ewentualnych działań kompensacyjnych (odrabiania strat w stosunku do innych obszarów).

Prognoza GUS wskazuje na wzrost liczby mieszkańców do 2030 roku o około 17,5% w stosunku do roku bazowego prognozy – 2016 (na 2030 GUS prognozował 8054 osoby). Jednak już dotychczasowy przebieg zmian wskazuje, że prognoza jest zdezaktualizowana i niedoszacowana. Zmiany już postępują i na pewno będą nadal postępowały szybciej. Analizy wykonane na potrzeby Studium wskazują, że na rok 2030 należy przyjąć liczbę mieszkańców wynoszącą 10 tys.

Inne, niż demograficzne, przesłanki rozwoju (położenie gminy, jej atrakcyjność dla pełnienia funkcji gospodarczych – rolniczych i pozarolniczych) są stosunkowo korzystne. Uwzględniając położenie gminy w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego miasta Toruń, co stanowić może dodatkowe impulsy rozwojowe, a także po uwzględnieniu dopuszczanego przez ustawę zwiększenia szacunków zapotrzebowania o maksymalnie 30% dla zniwelowania ryzyka niedoszacowania wynikającego z niepewności procesów rozwojowych (możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz) przyjmuje się – dla szacowania skali niezbędnej do realizacji zabudowy, że do roku 2030 liczba mieszkańców gminy nie przekroczy 11 tys. osób. Jest to wartość o 3,2 tys. osób wyższa, niż obecnie. Uwzględniając więc osiągnięcie wysokich standardów dostępności mieszkań oraz uwzględniając dopuszczane przewyższenie szacunków, wynikające z niepewności procesów rozwojowych, niezbędna byłaby realizacja około 1 tys. lokali mieszkalnych.

Nawet więc jeśli uwzględni się możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych, jest to liczba znacznie mniejsza, od dostępnej obecnie w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (nieco ponad 2 tys.) i w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poza terenami objętymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ok. 600).

#### **W zakresie zabudowy usługowej**

Aktualny stan rozwoju działalności usługowych na terenie gminy, mierzony wskaźnikami podmiotów gospodarczych, jest korzystny. Należy jednak uwzględnić także prawa popytu i podaży usług (niepowodzeniem skończy się dążenie do zwiększania liczby podmiotów usługowych ponad racjonalnie określony popyt). Niemniej jednak należy mieć na uwadze, że tereny realizacji usług nie tylko stwarzają możliwości rozwoju działalności zapewniających obsługę mieszkańców (kształtują więc jakość życia w danej miejscowości), ale także tworzą lokalne miejsca pracy (bez konieczności wyjazdów do pracy poza miejsce zamieszkania).

Dlatego zasadne jest by w większych miejscowościach zapewnić możliwość realizacji obiektów handlowo-usługowych o powierzchni co najmniej kilkuset m<sup>2</sup> w miejscowości, przy czym w miejscowościach największych (liczących ponad 500 mieszkańców) powierzchnia ta powinna być zwiększona do ponad tysiąca m<sup>2</sup> (a w Łubiance – nawet do kilku tysięcy m<sup>2</sup>) i powinna być podzielona na kilka lokalizacji w ramach miejscowości. Cel ten może być osiągnięty przez sporządzanie nowych lub zmianę istniejących mpzp, wprowadzając przeznaczenie MN/U lub U – możliwe jest zaspokojenie tych potrzeb poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, bez wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych poza jej zasięgiem.

Niezbędne zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) można więc szacować na kilka tysięcy m<sup>2</sup>.

### **W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym**

Przeprowadzone analizy wykazują deficyt przestrzeni dla rozwoju działalności produkcyjnych, magazynowych i usług o małej i średniej skali zapotrzebowania na przestrzeń. Wskazuje się więc na zasadność wyznaczenia średnioskalowych terenów inwestycyjnych w bliskości dróg wojewódzkich na obszarach niekolidujących z walorami środowiskowymi i przestrzenią rolniczą.

## **BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Zestawienie chłonności istniejącego zagospodarowania z szacunkiem zapotrzebowania na nową zabudowę, prowadzi do następujących wniosków:

### **W zakresie zabudowy mieszkaniowej**

Nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Realizacja potrzeb mieszkańców w tym zakresie może się odbywać poprzez zagospodarowanie terenów wyznaczonych na ten cel w obowiązujących mpzp oraz poprzez sporządzanie planów służących uzupełnianiu istniejącej zwartej zabudowy w największych miejscowościach gminy.

Przy projektowaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy zrezygnować z wyznaczania terenów rozwojowych przeznaczonych do realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza terenami w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

### **W zakresie zabudowy usługowej**

Nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów zabudowy usługowej. Realizacja potrzeb mieszkańców w tym zakresie może się odbywać poprzez uzupełnianie zagospodarowanie w ramach istniejącej zabudowy miejscowości.

Realizacja pozostałych potrzeb handlowo-usługowych może się odbyć na bazie istniejących rezerw terenowych (w ramach mpzp lub terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej).

### **W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym**

Na terenie gminy zasadne jest wyznaczenie terenów przeznaczanych w mpzp na cele P i P/U, w szczególności:

- W sąsiedztwie lub w rejonie bardzo dobrej dostępności z dróg wojewódzkich;
- Należy przewidzieć kilka terenów oferujących łącznie kilkadziesiąt ha, przy czym 2-3 powinny oferować powierzchnię kilku-kilkunastu ha każdy (jako zaplecze dla działalności o małej i średniej zajętości terenu).

W obydwu przypadkach należy preferować lokalizacje cechujące się niższą przydatnością rolniczą gruntów.

Łączne zapotrzebowanie na tereny rozwoju gospodarczego określa się więc na min. 25 ha.

## **MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Istotnym uwarunkowaniem rozwoju zagospodarowania, jest istniejąca lub potencjalna możliwość jego obsługi poprzez infrastrukturę. Kluczowe znaczenie ma więc zdolność samorządu do realizacji zadań własnych wobec terenów nowej zabudowy, w tym zwłaszcza finansowania rozwoju i utrzymania infrastruktury społecznej i technicznej oraz budowy dróg. W przypadku terenów rozwoju gospodarczego kluczowe znaczenie ma infrastruktura techniczna i dostępności drogowa (przy czym do zadań własnych samorządu lokalnego zalicza się dostawę wody, odprowadzenie i oczyszczenie ścieków oraz zagospodarowanie odpadów) a dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oprócz infrastruktury technicznej i dróg, także infrastruktura społeczna (z której znaczna część należy do zadań własnych samorządów - są to zwłaszcza placówki oświaty, instytucje kultury oraz instytucje opieki społecznej).

Zagadnienia obsługi w zakresie infrastruktury społecznej przedstawiono w rozdziale pt. „Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”. Na uwagę zasługuje fakt, że prognozowany realny wzrost liczby mieszkańców będzie wymuszać inwestycje w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.

Analiza danych dotyczących budżetu gminy wskazuje, że:

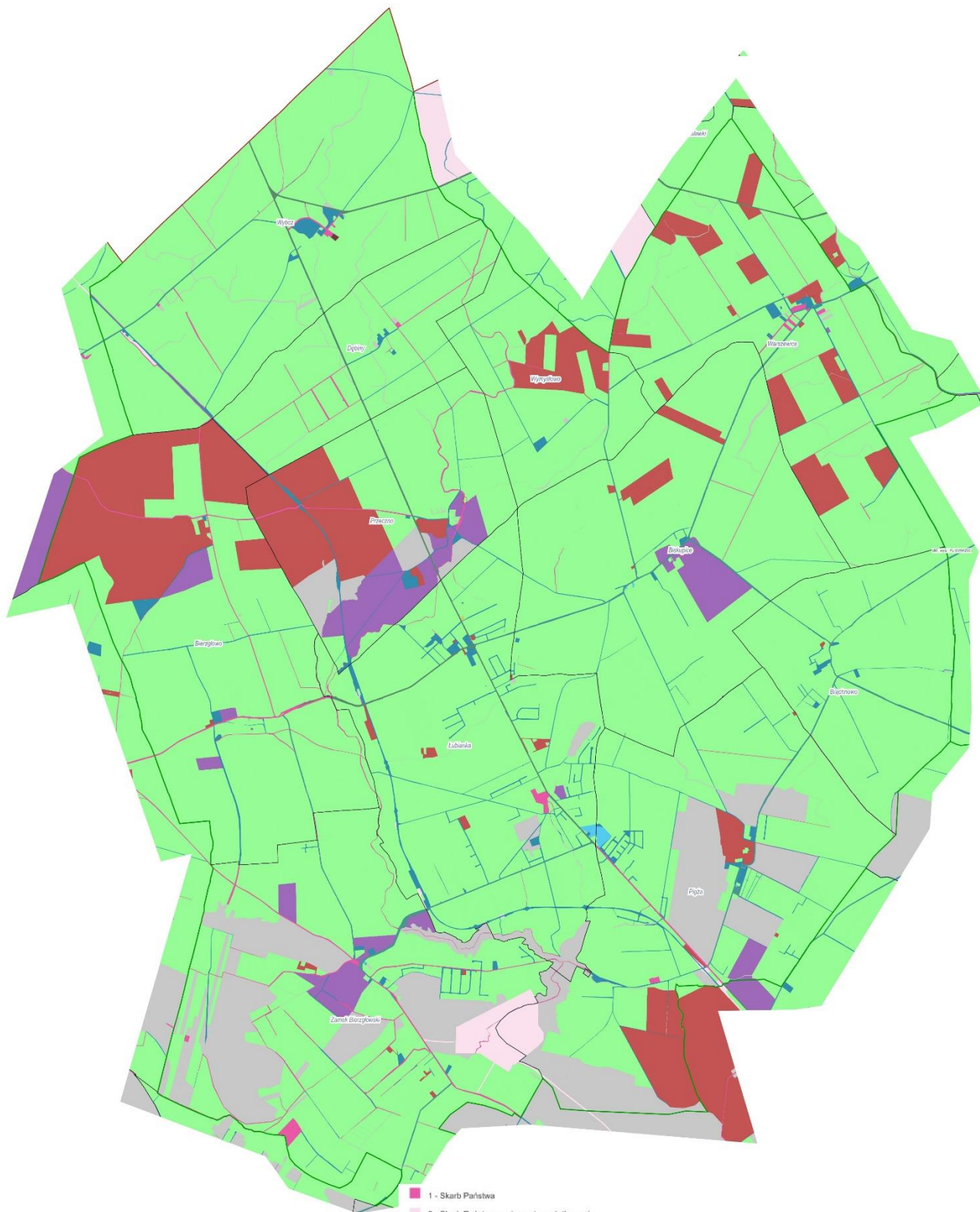
- pod względem dochodów budżetu ogółem, na które składają się dochody własne, dotacje, subwencja ogólna, środki na dofinansowanie zadań, gmina Łubianka w latach 2015-2021 lokowała się na 62-82. pozycji wśród wszystkich gmin województwa (z uwzględnieniem gmin stanowiących powiaty grodzkie), a więc należy do jednostek o umiarkowanej skali dochodów. W 2021 roku dochody ogółem wyniosły 50,6 mln złotych.
- pod względem dochodów własnych budżetu ogółem, gmina Łubianka w latach 2015-2021 lokowała się na 44-64. pozycji wśród wszystkich gmin województwa (z uwzględnieniem gmin stanowiących powiaty grodzkie), a więc pozycja gminy pod względem dochodów własnych jest nieco lepsza, niż pod względem dochodów ogółem. W 2021 roku dochody własne wyniosły 21,8 mln złotych. Dochody z tytułu podatku rolnego wyniosły ponad 1,1 mln zł, podatku od nieruchomości – prawie 3,6 mln zł, udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa razem – 6,4 mln zł.
- pod względem dochodów ogółem w przeliczeniu na 1 mieszkańca, w 2021 roku gmina lokowała się na 75. pozycji wśród wszystkich gmin województwa (z uwzględnieniem gmin stanowiących powiaty grodzkie). W 2021 roku wskaźnik ten wyniósł 6,6 tys. złotych. Jednak pod względem dochodów własnych w przeliczeniu na 1 mieszkańca (prawie 2,8 tys.), w 2021 roku gmina lokowała się na 37. pozycji, a pod względem dochodów wynikających z udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa (w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych) – na 49. pozycji (814 zł).

Niektóre rodzaje zadań związanych ze stymulowaniem rozwoju gminy mogą być realizowane przy udziale środków unijnych. W roku 2021 dochody z tego tytułu wyniosły 4,05 mln zł (w latach 2015-2021 razem 16,8 mln). Środki UE są często angażowane w przygotowanie terenów inwestycyjnych dla rozwoju gospodarczego, dla rozwoju infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej, czy dla infrastruktury rozwoju społecznego. Kwoty dofinansowania ze środków UE są co roku zmienne – ale sam fakt ich pozyskiwania świadczy o nabyciu przez administrację gminną umiejętności aktywnego ich pozyskiwania i realizacji projektów z ich udziałem. Na tle innych gmin, kwoty pozyskiwane przez gminę Łubianka – są wysokie.

Nie przewiduje się więc, by możliwości budżetu gminy ograniczały możliwości rozwoju przestrzennego zagospodarowania.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW**

Podobnie jak w większości gmin cechujących się dużym udziałem terenów rolnych, w gminie Łubianka przeważa własność osób fizycznych, z czego zdecydowaną większość stanowią tereny wchodzące w skład gospodarstw rolnych. Istotnymi właścicielami gruntów na terenie gminy są też spółki prawa handlowego (przedsiębiorstwa rolne) oraz kościoły i związki wyznaniowe. Własność samorządu gminy to przede wszystkim drogi, tereny zajęte przez infrastrukturę lokalną (w tym drogi gminne), przestrzenie wspólne i nieliczne działki innego rodzaju. Pozostałe rodzaje własności dotyczą pomijalnie małych terenów.



- 1 - Skarb Państwa
- 2 - Skarb Państwa w wieczystym użytkowaniu
- 3 - Jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe osoby prawne
- 4 - Gminy i związki międzygminne
- 5 - Gminy i związki międzygminne w wieczystym użytkowaniu
- 6 - Jednoosobowe spółki jednostek samorządu terytorialnego i inne osoby prawne, których organami założycielskimi są organy samorządu terytorialnego
- 7 - Osoby fizyczne
- 8 - Spółdzielnie
- 9 - Kościoły i związki wyznaniowe
- 11 - Powiaty i związki powiatów
- 13 - Województwa
- 15 - Spółki prawa handlowego
- 16 - Inne podmioty ewidencyjne niewymienione grupach 1–15

**Rodzaje własności na terenie gminy**

Źródło: <https://www.powiattorunski.pl/8130,geoportal>

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Do obiektów i obszarów chronionych zalicza się chronione na podstawie następujących przepisów:

- ustawy o ochronie przyrody,
- ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawy Prawo wodne,
- ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
- ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W niniejszym Studium – w rozdziałach temu poświęconych oraz na Załączniku nr 4– dokonano szczegółowej charakterystyki obszarów i obiektów chronionych.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Państwowy Instytut Geologiczny nie identyfikuje na terenie gminy osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwiskami.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Zagadnienie zostało scharakteryzowane w części poświęconej środowisku przyrodniczemu i przedstawione na Załączniku nr 4.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zagadnienie zostało scharakteryzowane w części poświęconej surowcom mineralnym i przedstawione na Załączniku nr 4.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

### UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI

#### Transport drogowy

Gmina jest umiarkowanie dobrze dostępna w komunikacji drogowej. Leży poza siecią dróg krajowych, z którymi jednak jest połączona za pomocą dróg wojewódzkich. Dostępność zapewniają drogi wojewódzkie:

- nr 553 - Toruń – Wybcz (skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 551), na terenie gminy droga ta ma długość ok. 10,3 km;
- nr 546 - Zławieś Wielka (skrzyżowanie z drogą krajową nr 80) – Łubianka (skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 553), na terenie gminy droga ta ma długość ok. 3,9 km;
- nr 551 - Strzyżawa (skrzyżowanie z drogą krajową nr 80) – Wąbrzeźno, na terenie gminy droga ta ma długość ok. 2,5 km.

Na terenie gminy dosyć gęsta jest sieć dróg powiatowych. Stanowią one ponad 10% ogółu dróg powiatowych na terenie powiatu toruńskiego, część dróg powiatowych na terenie gminy ma swoją kontynuację w gminach sąsiednich.

Wykaz dróg powiatowych:

numer	klasa	Relacja (nazwa drogi)	Km pocz	Km końca	Długość (m)
2005C	Z	Łubianka - Zamek Bierzgłowski - Czarne Błoto	0,000	6,359	6 359
2015C	Z	Siemoń - Wybcz	2,017	4,506	2 489
2016C	G	Łubianka - Kończewice	0,000	6,086	6 086
2017C	Z	Biskupice - Wymysłowo - Warszawice	0,000	4,628	4 628
2018C	Z	Biskupice - Brąchnowo	0,000	1,966	1 966
2019C	G	Chełmża - Brąchnowo - Pigża	5,144	10,748	5 604
2020C	Z	Brąchnowo - Kowróż	0,000	1,386	1 386

2032C	Z	Bierzgłowo - Zamek Bierzgłowski	0,000	2,921	2 921
		<b>łącznie:</b>			<b>31 439</b>

Sieć dróg wyższej rangi uzupełniana jest przez drogi gminne. Drogi gminne, z racji gęstej sieci dróg wyższej rangi nie mają większego znaczenia dla zapewnienia dostępności zewnętrznej większości miejscowości, ale w całej gminie są ważne dla obsługi rolnictwa, są też bardzo dobrze rozwinięte jako drogi obsługujące zabudowę w miejscowościach. Liczba dróg gminnych jest relatywnie bardzo duża – jest ich aż 170, ale ich łączna długość to zaledwie 172,37 km. Ciekawostką stanowi fakt, że zdecydowana większość z nich jest nazwanymi ulicami – co jest wprawdzie dosyć często spotykane w największych miejscowościach, ale nie jest powszechne w małych, a tak jest na terenie gminy.

Wykaz dróg gminnych:

Nr drogi	Nr geodezyjny działki drogowej	Opis przebiegu drogi	Długość w km	Rodzaj drogi	Nazwa ulicy
100301C	134 Wybcz	Z kierunku Nawry w kierunku Grzybna.	1,00	L	Solidarności
100302C	105 Wybcz, 96/1 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi gminnej nr 100301C	1,65	L	Solidarności
100303C	108 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100302C	0,80	D	Owocowa
100304C	41 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi powiatowej nr 2015	0,30	D	Orna
100305C	148/1 Wybcz, 160/1 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku szkoły obok figurki i dalej do skrzyżowania z drogą gminną nr 100301C.	2,33	L	M. Konopnickiej Strażacka Chtopska
100306C	111 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 551 w kierunku drogi gminnej nr 100305C.	0,20	D	bez nazwy
100307C	75 Wybcz, 179 Słomowo	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku Słomowa	3,64	L	3 Maja Gen. Wł. Sikorskiego św. Antoniego
100308C	187 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 551	0,50	D	Konopna
100309C	190 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 551 w kierunku Dębin	0,55	D	bez nazwy
100310C	29 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2015	0,58	D	Ks. J. Popiełuszki
100311C	52 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2015	0,25	D	J. Paderewskiego
100312C	72 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100307C	0,75	D	bez nazwy
100313C	13 Wybcz 69 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2015 w kierunku drogi gminnej nr 100307C obok stacji PKP	1,53	L	Ks. Z. Trybowski
100314C	15 Wybcz	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2015 w kierunku Grzybna nad torami.	0,52	D	bez nazwy
100315C	13 Wybcz	Droga łącząca drogi gminne nr 100307C z nr 100313C	0,70	D	Gen, Wł. Sikorskiego
100316C	15 Przeczno	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi gminnej nr 100317C	1,00	D	Sienkiewicza
100317C	173 Słomowo 182 Słomowo 20 Przeczno 2 Przeczno 45 Przeczno	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100348C obok bloków w kierunku Siemonia przez Słomowo.	4,47	L	J. Długosza Dworska
100318C	186 Słomowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100317C w kierunku Bierzgłowa.	0,22	D	bez nazwy
100319C	6 Bierzgłowo 176 Słomowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100324C w kierunku łączyzna obok byłego wysypiska.	1,70	L	Składowa
100320C	4/3 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100319C w kierunku drogi gminnej nr 100317C, bez połączenia.	0,29	D	bez nazwy
100321C	28 Bierzgłowo 69 Bierzgłowo	Droga w kierunku drogi gminnej nr 100319C	2,28	L	Gruntowa
100322C	66/6 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100321C	0,37	D	bez nazwy
100323C	2 Bierzgłowo 8 Bierzgłowo	Drogą łącząca drogi gminne nr 100319C z nr 100321C.	0,30	L	bez nazwy
100324C	45 Bierzgłowo 24 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 w kierunku Słomowa do drogi gminnej nr 100317C.	1,68	L	św. Antoniego
100325C	20 Bierzgłowo 23 Bierzgłowo	Droga łącząca drogi gminne nr 100324C z nr 100321C	0,38	D	Folwarczna Świerkowa
100326C	33 Bierzgłowo 77 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 w kierunku drogi gminnej nr 100321C	0,90	L	Topolowa
100327C	60 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 w kierunku drogi gminnej nr 100321C	0,85	L	Odległa
100328C	61/1 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100327C w kierunku lasku w Przecznie nad rowem.	0,80	D	bez nazwy
100329C	116/2 Bierzgłowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2032 w kierunku drogi gminnej nr 100360C za zabudowaniami po lewej stronie	0,80	D	Wiatraczna

		Bierzgłowa.			
100330C	123/2 Bierzgłowo 101 Bierzgłowo	Od skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 546 poprzez drogę gminę nr 100329C do drogi powiatowej nr 2032	0,45	L	Łączna
100331C	78 Łubianka 90/1 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 do drogi wojewódzkiej nr 546 obok Urzędu Gminy.	0,51	L	Aleja Jana Pawła II Samorządowa
100332C	95/1 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 w kierunku Strugi Papowskiej obok lekarzówki.	0,55	D	Wiejska
100333C	78 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100331C do drogi gminnej nr 100332C obok banku.	0,20	D	Aleja Jana Pawła II
100334C	84 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 do drogi gminnej nr 100331C obok starej poczty.	0,22	D	Spokojna
100335C	25 Przeczno	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku starej cegielni do granicy lasu.	1,16	L	św. Rozalii
100336C	87 Przeczno 6 Przeczno 112 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 w kierunku drogi gminnej nr 100335C poprzez stare tory.	1,46	L	bez nazwy
100337C	87 Przeczno	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100327C do oczyszczalni ścieków.	1,5	D	św. Rozalii
100338C	74 Dębiny	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100340C	1,41	L	Irysowa
100339C	81 Dębiny	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100338C	1,70	L	Fiołkowa
100340C	91 Dębiny, 59 Dębiny	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku Nawry obok świetlicy wiejskiej i	2,17	L	Pałacowa
100341C	86 Dębiny	Łącząca drogi gminne nr 100339C z nr 100340C obok rowu.	0,26	D	bez nazwy
100342C	68 Dębiny, 100 Dębiny, 19 Wymysłowo, 20 Wymysłowo	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku Nawry poprzez drogę gminną nr 100348C	2,25	L	Kwiatowa Równa
100343C	16 Dębiny	Od skrzyżowania z drogą wojewódzka nr 553 w kierunku starych torów kolejowych	1,42	L	Jesienna
100344C	7 Dębiny	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100343C w kierunku Wybcza	0,40	D	bez nazwy
100345C	49 Dębiny 22 Dębiny	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi gminnej nr 100343C za zabudowaniami „Korei”	1,05	L	Zimowa
100346C	45 Dębiny	Droga łącząca drogi gminne nr 100343C z nr 100345C	0,40	D	Letnia
100347C	31 Dębiny	Droga łącząca drogi gminne nr 100343C z nr 100345C	0,67	D	Wiosenna
100348C	45 Przeczno, 48 Przeczno, 55 Przeczno	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku Dębin do drogi gminnej nr 100340C obok boiska, kościoła	1,98	L	J. Długosza
100349C	20 Wymysłowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100342C w kierunku Wymysłowa	1,39	L	Św. Wojciecha
100350C	112 Wymysłowo, 65 Przeczno	Łącząca drogi gminne nr 100348C z nr 100349C obok krzyża przydrożnego.	0,86	L	Wł. Jagiełły Ks. A. Bonieckiego
100351C	20 Wymysłowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 w kierunku drogi gminnej nr 100349C obok szkoły.	1,21	L	11 Listopada
100352C	57 Wymysłowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100349C	0,60	D	J. Żurka
100353C	55 Wymysłowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100352C w kierunku rowu, w prawo od drogi.	0,22	D	bez nazwy
100354C	20 Wymysłowo 1 Wymysłowo	Łącząca drogi gminne nr 100340C z nr 100392C wzdłuż granicy gminy.	1,70	L	Stawowa
100355C	95 Warszewice 89 Wymysłowo 111 Wymysłowo 1 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 w Warszewicach w kierunku drogi gminnej nr 100358C poprzez drogę powiatową nr 2017.	5,90	L	Przy Skarpie Podgórna Nepomucena
100356C	112 Wymysłowo	Łącząca drogi gminne nr 100350C z nr 100355C	0,60	D	Wąwózowa
100357C	11 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi gminnej nr 100358C.	0,68	L	Polna
100358C	4 Łubianka, 80 Przeczno 21 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 w kierunku drogi gminnej nr 100348C	1,44	L	Jęczmienna Nepomucena
100359C	94/1 Zamek Bierzgł. 59 Zamek Bierzgł.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100361C w kierunku Łążyńska poprzez drogę gminną nr 100360C nad skrajem lasu.	1,65	L	M. Reja
100360C	95 Bierzgłowo 17/1 Zamek Bierzgł. 17/3 Zamek Bierzgł. 27 Zamek Bierzgł. 15/4 Zamek Bierzgł.	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 w kierunku Zamku Bierzgłowskiego w kierunku Łążyńska poprzez drogę gminną nr 100359C przez las.	4,60	L	Jasna
100361C	29/2 Zamek Bierzgł.	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2032 do drogi gminnej nr 100360C.	1,70	L	A. Mickiewicza, a dalej J. Kochanowskiego
100362C	220 Zamek Bierzgł. 155 Zamek Bierzgł.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100361C w kierunku drogi gminnej nr 100365C za zamkiem krzyżackim.	1,00	L	Olszynowa
100363C	222 Zamek Bierzgł. 153 Zamek Bierzgł. 151 Zamek Bierzgł.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100362C w kierunku łąk, równoległa do drogi gminnej nr 100362C.	0,65	D	bez nazwy
100364C	68 Zamek Bierzgł. 49 Zamek Bierzgł.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100361C w kierunku granicy gminny poprzez drogę gminną nr 100360C nad skrajem łąk.	1,25	D	St. Wyspiańskiego

100365C	312 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 obok działek CPN w kierunku łąk do drogi gminnej nr 100367C.	0,70	D	łąkowa
100366C	251 Zamek Bierzgf. 358 Zamek Bierzgf. 141 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100365C w kierunku łąk, równoległa do Strugi Papowskiej.	1,00	D	bez nazwy
100367C	306 Zamek Bierzgf. 288 Zamek Bierzgf. 133 Zamek Bierzgf. 27 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100366C w kierunku łąk do drogi gminnej nr 100360C.	3,25	D	bez nazwy
100368C	89 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100360C w kierunku łąk nad skrajem lasu.	0,80	L	bez nazwy
100369C	116 Zamek Bierzgf. 123/2 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100361C w kierunku łąk przez las.	0,30	D	bez nazwy
100370C	27 Zamek Bierzgf. 133 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100367C w kierunku łąk do rowu.	0,55	D	bez nazwy
100371C	399 Zamek Bierzgf. 371 Zamek Bierzgf. 370/4 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą nr 2005	0,86	D	Sosnowa Chabrowa
100372C	449 Zamek Bierzgf. 445 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100371C	1,05	D	Sosnowa
100373C	451 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100372C w kierunku Ciegielnika.	0,30	D	bez nazwy
100374C	471 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005	0,75	D	Akacyjowa
100375C	202 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 w górę nad skrajem lasu przy leśniczówce.	0,85	D	Gnieźnieńska
100376C	94 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 w kierunku Olka	0,80	L	Wojska Polskiego
100377C	184 łubianka 151 łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku byłych torów kolejowych.	1,65	D	Grunwaldzka
100378C	263 łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 obok przystanku PKS w kierunku drogi gminnej nr 100385C.	0,82	D	Klonowa
100379C	227 łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005	0,83	D	Przestrzenna
100380C	241 łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 w kierunku starych torów	0,40	D	bez nazwy
100381C	207 łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 w kierunku drogi gminnej nr 100382C.	0,45	L	Piaskowa
100382C	211 łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 w kierunku drogi gminnej nr 100385C przez lasy obok boiska.	0,90	L	Leśna
100383C	202 łubianka 238 łubianka	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100382C przy boisku poprzez drogę powiatową nr 2005 w kierunku drogi gminnej nr 100386C do Strugi Papowskiej .	1,60	L	Sportowa
100384C	191 łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 w kierunku drogi gminnej nr 100385C obok osiedla „Ziółkowo”.	0,44	D	Gen. Hallera
100385C	191 łubianka (część) 142 Bierzgfowo 163 łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi powiatowej nr 2032 przez stare tory kolejowe, Strugę Papowską.	3,80	L	Rolna
100386C	106/2 Pigża 192/2 Pigża 197/1 Zamek Bierzgf.	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku Leszcza i dalej w kierunku Zamku Bierzgfowskiego przez mostek na Strudze Papowskiej.	3,70	L	Leszczynowa Piastrowska
100387C	106/2 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100386C przy oborach w kierunku Zamku Bierzgfowskiego do skraju lasu.	1,10	L	Leszczynowa
100388C	177/1 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100387C w kierunku Różankowa do granicy gminy.	1,50	L	bez nazwy
100389C	183 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100388C w kierunku rowu, w lewo od drogi.	0,72	D	bez nazwy
100390C	199 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100386C	0,75	D	Rzepakowa
100391C	182 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100386C w kierunku drogi gminnej nr 100389C.	0,58	D	bez nazwy
100392C	172 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100387C za oborami.	0,35	D	bez nazwy
100393C	189/19 łubianka	Droga na osiedlu mieszkaniowym „Ziółkowo”.	0,21	D	Wspólna Osiedlowa
100394C	90 Wymysłowo 17 Warszewice 26 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 w kierunku Bogusławek wzdłuż granicy gminy poprzez drogę wojewódzką .	3,25	L	Sąsiedzka
100395C	40 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 w kierunku Wymysłowa	0,55	D	Barwna
100396C	45 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 w kierunku Wymysłowa	1,00	D	Mleczna
100397C	62 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 do drogi wojewódzkiej nr 551.	1,25	L	Spółdzielcza
100398C	77 Warszewice 72 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 obok RSP do drogi wojewódzkiej nr 551.	1,40	L	Zdrojowa

100399C	117/1 Warszewice 117/2 Warszewice 62 (część) Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 za sklepem poprzez drogę powiatową nr 2017.	0,80	D	ks. Inf. Groszkowskiego
100400C	173 Warszewice 39 Brąchnówko (porozumienie z Gminą Chelmża na gospodarowanie całą drogą)	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 w kierunku drogi powiatowej nr 2019 obok kapliczki do granicy gminy.	3,16	L	Zawiszy Czarnego
100401C	142 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 do drogi gminnej nr 100403C.	1,05	L	Witosa
100402C	214 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100372C	0,96	L	Bp. J. Chrapka
100403C	95 Biskupice 207 Warszewice 157 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2018 w kierunku drogi gminnej nr 100400C i dalej do rowu.	3,25	L	Cz. Miłosza
100404C	219 Warszewice 239 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100400C	0,85	D	Zawiszanka
100405C	186 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100400C w kierunku rowu	0,75	D	Pogodna
100406C	224 Biskupice 6 Brąchnowo 259 Warszewice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2018 w kierunku drogi powiatowej nr 2019	2,25	L	Zawiszówka
100407C	229 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100406C w kierunku Biskupic.	0,45	D	bez nazwy
100408C	40 Pigża 121 Pigża 156 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 w kierunku Pigży do drogi powiatowej nr 2019.	2,68	L	Prosta Św. Jana
100409C	183 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 obok świetlicy.	0,75	D	Lniana
100410C	9 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100408C w kierunku drogi powiatowej nr 2019	1,95	D	Okrężna
100411C	121 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 w kierunku Biskupic - Kozielec.	1,26	L	Kozielec
100412C	124 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100411C	0,48	D	bez nazwy
100413C	41 Łubianka	Droga łącząca drogi gminne nr 100411C z nr 100414C za Jeziorem Kozielec.	0,75	L	A. Filemonowicza
100414C	53 Łubianka 54 Łubianka 27 Pigża	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi gminnej nr 100408C	2,74	L	Jeziorna Parkowa
100415C	155 Biskupice 55 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100414C	0,40	D	Wodna
100416C	10/1 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100358C wzdłuż rowu w kierunku Wymysłowa.	0,45	D	bez nazwy
100417C	108 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2016 w kierunku Jeziora Biskupice.	0,40	D	bez nazwy
100418C	42 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2017 do drogi powiatowej 2016 za szkołą.	0,75	D	Słowicza
100419C	90 Biskupice	łącząca drogę powiatową nr 2016 z drogą gminną nr 100403C	0,50	D	Brzozowa
100420C	205 Biskupice 208 Biskupice	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100408C	0,85	D	Św. Piotra
100421C	33 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku starego cmentarza.	0,18	D	Wierzbowa
100422C	67/53 Pigża 64 Pigża 218 Pigża	Drogi na osiedlu mieszkaniowym obok SKR.	0,98	D	Al. Kard. Wyszyńskiego Spacerowa Konwaliowa Tulipanowa Różana Storczykowa
100423C	64 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100422C w kierunku drogi gminnej nr 100414C.	0,70	L	Al. Kard. Wyszyńskiego
100424C	82 Pigża	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku drogi gminnej nr 100414C	1,36	L	Migdałowa
100425C	24 Pigża	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100408C w kierunku drogi powiatowej nr 2019	1,00	L	Familijna
100426C	199 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019	0,44	D	Zielona
100427C	200 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100426C	0,55	D	Żytnia
100428C	230 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku szkoły.	0,16	D	Gimnazjalna
100429C	30 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019	0,62	D	Dożynkowa
100430C	118 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku granicy gminy	1,20	L	Parchatka
100431C	174 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019	1,10	D	Wesoła
100432C	26 Pigża	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku Kowrózka i dalej wzdłuż granicy gminy, graniczna pomiędzy Pigżą a Brąchnowem.	2,25	L	Długa

100433C	130 Pigża	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku Kowrózka do rowu.	0,80	D	bez nazwy
100434C	140 Pigża 46 Pigża	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku Kowrózka	1,35	D	Wschodnia
100435C	150 Pigża 52 Pigża	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku drogi powiatowej nr 2021	1,46	L	Młodzieżowa
100436C	52 Pigża	Łącząca drogi gminne nr 100434C z nr 100435C.	0,45	D	Poprzeczna
100437C	153 Pigża	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku drogi powiatowej nr 2021 obok DPS.	0,65	D	bez nazwy
100438C	164 Pigża	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku Różankowa.	0,55	D	bez nazwy
100439C	128 Brąchnowo 144 Brąchnowo	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2019 w kierunku drogi gminnej nr 100432C poprzez drogę powiatową nr 2020.	3,25	L	Trakt Pocztowy
100440C	96 Pigża	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 w kierunku torów kolejowych	0,15	D	Mostowa
100441C	884 Łubianka 128/28 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 poprzez działki o nr ew. 884 i 128/28.	0,80	D	Wójta Podwojskiego
100442C	38/40 Łubianka 38/72 Łubianka 38/57 Łubianka 38/56 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 poprzez działki o nr ew. 38/40, 38/72, 38/57, 38/56.	0,55	L	Mikołaja Kopernika
100443C	38/58 Łubianka	Od skrzyżowania z ul. Kopernika poprzez działkę o nr ew. 38/58.	0,32	L	Jana Heweliusza
100444C	58/29 Łubianka 59/17 Łubianka	Od skrzyżowania z ulicą Jeziorną poprzez działki o nr ew. 58/29 i 59/17 w kierunku ul. Wichrowej.	0,32	D	Wakacyjna
100445C	222/25 Łubianka 222/40 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 poprzez działki o nr ew. 222/25 i 222/40.	1,10	D	Bp. A. Szelągka
100446C	35/10 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 poprzez działkę o nr ew. 35/10.	0,43	D	Jodłowa
100447C	15/21 Pigża 15/8 Pigża	Od skrzyżowania z ul. Okrężną poprzez działki o nr ew. 15/21 i 15/8.	0,30	D	Magnoliowa
100448C	400/16 Zamek Bierzgtowski	Od skrzyżowania z ul. Sosnową poprzez działkę o nr ew. 400/16.	0,17	D	Daglezjowa
100449C	92/2 Pigża	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 poprzez część działki o nr ew. 92/2.	0,29	D	Bez nazwy
100450C	149/22 Łubianka	Od skrzyżowania z ul. Grunwaldzką poprzez działkę o nr ew. 149/22.	0,55	D	Bartnicza
100451C	107/15 Zamek Bierzgt. 107/39 Zamek Bierzgt. 107/19 Zamek Bierzgt.	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2032 poprzez działki o nr ew. 107/15, 107/39 i 107/19.	0,27	D	Św. Stanisława
100452C	105/6 Dębiny 105/10 Dębiny 105/11 Dębiny 105/13 Dębiny	Od skrzyżowania z ul. Pałacową poprzez działkę o nr ew. 105/6, 105/10, 105/11, 105/13.	0,25	D	Okólna
100454C	190/25 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą powiatową nr 2005 poprzez działkę o nr ew. 190/25.	0,21	D	Działkowa
100457C	484 Zamek Bierzgtowski	Od skrzyżowania z ul. Piastowską poprzez działkę o nr ew. 484.	0,28	D	Mieszka I
100458C	507 Zamek Bierzgtowski	Od skrzyżowania z ul. Piastowską poprzez działkę o nr ew. 507.	0,26	D	Bolesława Chrobrego
100459C	522 Zamek Bierzgtowski	Od skrzyżowania z ul. Piastowską poprzez działkę o nr ew. 522.	0,25	D	Przemysława
100460C	536 Zamek Bierzgtowski	Od skrzyżowania z ul. Piastowską poprzez działkę o nr ew. 536.	0,54	D	Władysława Łokietka
100461C	103 Łubianka 102/1 Łubianka 102/2 Łubianka 104/7 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 poprzez działki o nr ew. 103, 102/1, 102/2 i 104/7.	0,37	D	Widokowa
100462C	73 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą gminną nr 100331C poprzez działkę o nr ew. 73.	0,15	D	Aleja Jana Pawła II
100463C	101/1 Bierzgtowo 101/2 Bierzgtowo 101/3 (część) Bierzgtowo	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546 poprzez działki o nr ew. 101/1, 101/2 i 101/3 (część).	0,45	D	Browarna
100464C	59/8 Łubianka 59/18 Łubianka 59/22 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 poprzez działki o nr ew. 59/8, 59/18 i 59/22.	0,50	D	Wichrowa
100465C	208/12 Zamek Bierzgt. 208/24 Zamek Bierzgt. 208/26 Zamek Bierzgt. 208/28 Zamek Bierzgt. 208/30 Zamek Bierzgt. 208/32 Zamek Bierzgt.	Od skrzyżowania z ul. Piastowską poprzez działki o nr ew. 208/12, 208/24, 208/26, 208/28, 208/30 i 208/32.	0,36	D	Średniowiecza
100466C	92/5 Łubianka	Od skrzyżowania z Aleją Jana Pawła II, poprzez działkę o nr ew. 92/5, do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 546.	0,19	D	Wąska
100467C	72/16 Pigża 74/9 Pigża	Od skrzyżowania z Aleją Kard. S. Wyszyńskiego poprzez działkę o nr ew. 72/16.	0,48	D	Krokusowa

100468C	72/17 Pigża	Od skrzyżowania z ul. Krokusową poprzez działkę o nr ew. 72/17.	0,14	D	Rumiankowa
100469C	231/30 Brąchnowo	Od skrzyżowania z ul. Gimnazjalną poprzez działkę o nr ew. 231/30.	0,33	D	1050-lecia Chrztu Polski
100470C	96/9 Łubianka	Od skrzyżowania z ul. Wiejską poprzez działkę o nr ew. 96/9.	0,09	D	Aleja Jana Pawła II
100471C	127/23 Pigża	Od skrzyżowania z działką o nr ew. 130/2 poprzez działkę o nr ew. 127/23.	0,27	D	Tęczowa
100472C	32/23 Łubianka	Od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 553 poprzez działkę o nr ew. 32/23.	0,31	D	Dębowa
100473C	32/32 Łubianka 32/37 Łubianka	Od skrzyżowania z ul. Dębową poprzez działkę o nr ew. 32/32.	0,15	D	Jesionowa

### Transport kolejowy

Przez teren gminy nie będą linie kolejowe prowadzące ruch pasażerski lub regularny ruch towarowy. Do bazy paliw w miejscowości Zamek Bierzgowski doprowadzona jest bocznicą biegnąca z kierunku miejscowości Olek – ma ona długość ponad 900 m (nie licząc torów na terenie bazy).

Jeszcze w latach 90-tych XX wieku na terenie gminy dostępny był pasażerski transport kolejowy. Realizowany był w relacji Toruń – Unisław, na linii, która została uruchomiona w 1912 roku jako linia Toruń – Chełmno (linia ta nosiła numer 246). Na terenie gminy funkcjonowały przystanki w: Pigży, Zamku Bierzgowskim, Łubiance (Łubianka Toruńska) oraz Wybczu. W roku 1977 czas jazdy z Łubianki do Torunia Północnego wynosił ok. 30 minut. Od roku 1969 zawieszono połączenia z Unisławia do Chełmna, a w roku 1992 także w relacji Toruń – Unisław. W roku 1998 rozebrano infrastrukturę na odcinku od Olka do Unisławia. Pozostawiony fragment linii jest wykorzystywany do obsługi bazy paliw w Zamku Bierzgowskim.

### Transport wodny

Na terenie gminy nie prowadzi się transportu wodnego.

### Transport przesyłowy

Na terenie gminy nie jest realizowany transport przesyłowy.

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU INFRASTRUKTURY

### Gospodarka wodno – ściekowa

Gmina zaopatrywana jest w wodę przez ujęcia komunalne i bazujące na nich stacje uzdatniania wody w Warszewicach, Przecznie i Zamku Bierzgowskim. Ujęcia posiadają aktualne pozwolenia wodno-prawne na eksploatację ujęć i stacji wodociągowych, a stacje wodociągowe są zmodernizowane.

Pobór wód podziemnych z ujęcia Warszewice ze:

- studni głębinowej nr S3 i S4 (dz. ewid. nr 78/4 71/3 obręb ewid. Warszewice) - odbywa się na podstawie udzielonego Gminie Łubianka pozwolenia wodnoprawnego decyzją Starosty Toruńskiego z dnia 08.10.2010 znak: OS.1.6223-43/2010,
- studni głębinowej nr S6 (dz. ewid. nr 71/3 obręb ewid. Warszewice) - odbywa się na podstawie udzielonego Gminie Łubianka pozwolenia wodnoprawnego decyzją Starosty Toruńskiego z dnia 10.07.2014 znak: OS.I.6530.42.2014.WL,
- studni głębinowej nr S3 (dz. ewid. nr 78/4 obręb ewid. Warszewice) - odbywa się na podstawie udzielonego Gminie Łubianka pozwolenia wodnoprawnego decyzją Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 20.02.2012 znak: ŚG.V.7431.1.2012,
- studni głębinowej nr S1b (dz. ewid. nr 78/4 obręb ewid. Warszewice) - odbywa się na podstawie udzielonego Gminie Łubianka pozwolenia wodnoprawnego decyzją Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 20.02.2012 znak: ŚG.V.7431.1.2012

Pobór wód podziemnych z ujęcia Zamek Bierzgowski ze:

- studni głębinowej nr S1 i S2a (dz. ewid. nr 164/3, obręb ewid. Zamek Bierzgowski) - odbywa się na podstawie udzielonego Gminie Łubianka pozwolenia wodnoprawnego decyzją Starosty Toruńskiego z dnia 08.10.2010 znak: OS.I.6223-42/2010

Pobór wód podziemnych z ujęcia Przeczno ze:

- studni głębinowych (docelowo 3) (dz. ewid. nr 22/7, obręb ewid. Przeczno) – wydajność 35m<sup>3</sup>/h, gł. otworu 59,3 m; odbywa się na podstawie udzielonego Gminie Łubianka pozwolenia wodnoprawnego decyzją Starosty Toruńskiego z dnia 21 listopada 2023 r. znak: OS.6531.4.2023.MD w sprawie zatwierdzenia dokumentacji geologicznej pt.: "Dokumentacja hydrogeologiczna ujęcia wód podziemnych w Przecznie, gmina Łubianka, powiat toruński" - zasoby eksploatacyjne ujęcia wody: Q=35,0 m<sup>3</sup>/h; depresja s=2,24 m.

Na rysunku Studium jako „ujęcia wody” wskazano lokalizację stacji uzdatniania wody na bazie określonych powyżej ujęć.

### Tabela. Informacja o strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody w gminie

ujęcie	strefa
Warszewice	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu PGW Wody Polskie z dnia 11.12.2020 roku. Strefy ochronna obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych - studni głębinowej nr S1b, S3, S4, S6, zlokalizowanych na terenie działek ewid. nr 71/3 i 78/4 obręb ewid. Warszewice. Dla otworów S4 i S6 strefę ochronną stanowi ogrodzenie całej działki 71/3 o powierzchni 0,0386 ha którym objęte są ujęcia wód podziemnych. Dla otworów S1b i S3 znajdujących się na działce 78/4 strefę ochronną stanowi ogrodzenie o powierzchni 346,7194 m <sup>2</sup>

	dla otworu S1b i 36,1361 m <sup>2</sup> dla otworu S3.
Zamek Bierzgowski	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu PGW Wody Polskie z dnia 11.12.2020 roku. Strefa ochronna obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych - studni głębinowej nr S1 i S2a, zlokalizowanych na terenie działki ewid. nr 164/3, obręb ewid. Zamek Bierzgowski. Strefę ochronną stanowi ogrodzenie o powierzchni 0,1108 ha, którym objęte są ujęcia wód podziemnych. Minimalna odległość od centrum studni wraz z otaczającym je pasem zieleni wynosi 5,0 m od osi studni.
Przeczo	Nie wyznaczono

Źródło: dane własne Urzędu Gminy

**Tabela. Podstawowe dane o stanie rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w gminie**

2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
<b>długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągowej będącej w zarządzie bądź administracji gminy [km]</b>											
121,2	121,8	123,6	124,4	126,3	128,8	136,0	139,4	143,2	149,2	151,4	155,6
<b>przyłącza wodociągowe prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.]</b>											
1 202	1 295	1 389	1 447	1 485	1 525	1 686	1 801	1 939	2 085	2 244	2 381
<b>ludność korzystająca z sieci wodociągowej [osoby]</b>											
-	4 873	5 015	5 170	5 276	5 612	5 875	6 683	6 846	7 126	7 431	7 600
<b>długość czynnej sieci kanalizacyjnej będącej w zarządzie bądź administracji gminy [km]</b>											
32,5	32,5	44,8	44,1	44,1	44,4	46,5	46,5	51,0	51,0	51,3	51,4
<b>przyłącza kanalizacyjne prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania [szt.]</b>											
366	397	513	569	575	575	722	743	767	790	811	817
<b>ścieki oczyszczane odprowadzone [dam<sup>3</sup>]</b>											
65,3	58,3	60,0	81,3	87,8	86	93	94,0	92,0	94,0	100,0	121,0
<b>ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej [osoby]</b>											
-	1 912	2 249	2 440	2 496	2 647	3 085	3 681	3 813	4 005	4 207	4 312

Źródło: dane GUS BDL

**Tabela. Udział mieszkańców gminy korzystających z infrastruktury sieciowej**

rodzaj	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
wodociąg	87,4	88,2	88,7	89,0	89,3	90,4	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
kanalizacja	34,3	39,6	41,9	42,1	42,1	47,5	55,0	55,6	56,1	56,6	56,7
gaz	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Źródło: dane GUS BDL

Część gminy objęta jest aglomeracją kanalizacyjną, wyznaczoną uchwałą Nr XXXVIII/394/2022 Rady Gminy Łubianka z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Łubianka. Aglomeracja ma równoważną liczbę mieszkańców (RLM) wynoszącą 2993 (na którą składają się mieszkańcy stali i czasowi, sieć nie obsługuje przemysłu), bazuje na oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Toruń. Aglomeracja obejmuje miejscowości: Wybcz (w części), Dębiny (w części), Przeczno (w części), Łubianka (w części), Biskupice (w części), Pigża (w części) i Zamek Bierzgowski (w części). Końcowy punkt zrzutu na terenie gminy zlokalizowany jest w miejscowości Przeczno na terenie нефункционирующей obecnie oczyszczalni ścieków przeznaczonej do likwidacji. Ścieki z obszaru Aglomeracji Łubianka odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Toruniu. Średniodobowe obciążenie oczyszczalni ścieków w Toruniu ściekami z Aglomeracji Łubianka nie przekracza 350 m<sup>3</sup>/dobę.

Na terenie aglomeracji funkcjonuje sieć grawitacyjna o długości 35,7 km oraz sieć tłoczna o długości 11,6 km a więc łącznie sieć sanitarna ma długość 47,3 km.

Zasięg aglomeracji wskazany na Załączniku nr 4 należy traktować poglądowo – każdorazowo powinno się wykorzystywać dokument źródłowy.

## Melioracje

Melioracje podstawowe tworzą Struga Papowska Mała oraz Fryba. Rowy stanowiące element melioracji szczegółowej funkcjonują tylko w kilku rejonach: 1) w Warszewicach (Obiekt Fryba), 2) w Wybczu-Wybczyku i Dębinach, 3) w Wymysłowie-Przecznie, 4) w Wymysłowie-Leszczu (te składają się na obiekt Wybcz-Łubianka), 5) w Zamku Bierzgowskim (w części dolinnej; Obiekt Zamek Bierzgowski)

## Gospodarka odpadami

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2016-2022 z perspektywą...” gmina znalazła się w 4 Regionie gospodarki odpadami - Zachodnim, w ramach którego działają instalacje regionalne w Bydgoszczy (3 - Corimp Remondis, Pro Natura), Toruniu, Giebnii, Wawrzynkach.

## Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie funkcjonuje zbiorczy system ciepłowniczy. Obsługa ma miejsce za pomocą instalacji indywidualnych.

## Zasilanie w energię

Na terenie gminy brak jest stacji elektroenergetycznej 110/15 kV. Odbiorcy zasilani są w energię elektryczną z głównych punktów zasilania zlokalizowanych w sąsiednich gminach: GPZ Przysiek, GPZ Chełmża oraz GPZ Unisław, skąd energia elektryczna jest rozprowadzana poprzez napowietrzne linie średniego napięcia do poszczególnych stacji transformatorowych SN/nn znajdujących się na jej terenie, skąd poprowadzona jest sieć niskiego napięcia do odbiorców końcowych.

Przez teren gminy biegną dwie linie wysokich napięć 110kV – tranzytowe, niemające wpływu na warunki zasilania w gminie. Są to linie: Przysiek – Unisław i Chełmża – Unisław. Linie najwyższych i wysokich napięć wiążą się zajętością terenu (pasy technologiczne – pasy ochrony funkcyjnej) i mogą stanowić swoistą barierę rozwoju.

## Odnawialne źródła energii

Aktualny stan rozwoju instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych:

- 695 instalacji solarnych o łącznej mocy 2,11 MW – budynki prywatne i publiczne,
- 10 instalacji fotowoltaicznych w ramach programu Prosument o łącznej mocy – 10 instalacji o łącznej mocy 61 kW – budynki prywatne,
- pompa ciepła w Szkole Podstawowej w Łubiance o całkowitej mocy 160 kW – budynek publiczny,
- pompa ciepła w szkole Podstawowej w Brąchnowie o mocy 107 kW – budynek publiczny,
- pompa ciepła w Szkole Podstawowej w Warszewicach o mocy 110 kW – budynek publiczny,
- instalacja fotowoltaiczna na terenie SP w Warszewicach o mocy 41,28 kW – budynek publiczny,
- montaż 69 instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 510 kW w okresie 2021/2022 – budynki prywatne,
- montaż instalacji OZE w 2020 roku,
- montaż 9 pomp ciepła o łącznej mocy 90 kW,
- montaż 18 instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 93,24 kW,
- montaż 14 instalacji solarnych o mocy 46,06 kW.

Na terenie gminy należy spodziewać się dalszego rozwoju instalacji do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki. Aktualnie funkcjonuje tego typu instalacja – na terenie dz nr 10/2, miejscowość Wybczyk, o mocy określonej na poziomie do 2MW, zajmująca powierzchnię ok. 3,5 ha oraz instalacje w Przecznie na działce nr 89 o mocy określonej na poziomie do 4MW, zajmująca powierzchnię poniżej 1 ha.

Moc zainstalowana pomp ciepła w budynkach publicznych – 377 kW, pomp ciepła w budynkach prywatnych – 90 kW, fotowoltaiki w obiektach publicznych – 41,28 kW, fotowoltaiki w obiektach prywatnych – 664,24 kW, instalacji solarnych – kilka MW.

W powyższym zestawieniu nie uwzględniono elektrowni wiatrowej w Łubiance wskazywanej do likwidacji.

Wydano decyzje o warunkach zabudowy dotyczące następujących lokalizacji i planowanej skali:

- dz. 68/6, miejscowość Biskupice, moc do 2MW, ilość paneli do 8000 sztuk,
- dz. nr 73/3, miejscowość Warszewice, moc do 6MW,
- dz. nr 9/1, miejscowość Wybczyk, moc do 2MW, zakładana powierzchnia poniżej 1ha,
- dz. nr 11/1, miejscowość Wybczyk, moc do 2MW, zakładana powierzchnia poniżej 1ha,
- dz. nr 12/5, miejscowość Wybczyk, moc do 2MW, zakładana powierzchnia poniżej 1ha

## Gaz sieciowy

Na obszarze gminy Łubianka Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. eksploatuje gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 stal MOP 5,5MPa relacji Ostaszewo-Pigża, rok budowy: 2012.

Wobec gazociągu obowiązują strefy kontrolowane określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640), przy czym dla gazociągu wysokiego ciśnienia o powyższych parametrach - szerokość strefy kontrolowanej wynosi 6,0m (po 3,0m po obu stronach osi gazociągu).

W Planie Rozwoju Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. do 2026 roku ujęte jest zadanie polegające na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia zasilającej miejscowości Łubianka i Pigża. Ostateczna decyzja biznesowa dotycząca realizacji inwestycji podejmowana będzie po zakończeniu prac projektowych wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z uwarunkowaniami ustawy Prawo Energetyczne (tj. Dz.U. 2019 poz. 755 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi, realizacja inwestycji możliwa będzie wyłącznie w przypadku jednoczesnego zaistnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci gazowej.

## **Baza Paliw**

W Zamku Bierzgowskim znajduje się obiekt należący do przedsiębiorstwa PERN S.A. – Baza Paliw Nr 11. PERN S.A. jest przedsiębiorstwem zajmującym się logistyką naftową – dysponuje terminalem naftowym oraz siecią rurociągów i magazynków ropy i paliw. Jeden z tego typu obiektów znajduje się na terenie gminy Łubianka. Zajmuje powierzchnię około 53 ha. Podkreślić należy, że nie jest on obsługiwany za pomocą rurociągu – transport produktów do magazynu odbywa się cysternami kolejowymi z wykorzystaniem bocznicy i linii rozpoczynającej się na stacji Toruń Wschodni. Bocznicą ta w miejscowości Olek odchodzi od nieczynnej obecnie i w części rozebranej linii kolejowej Toruń Wschodni – Toruń Północny – Unisław - Chełmno. Na terenie gminy Łubianka, od granicy gminy do granicy zakładu Bazy Paliw nr 11, linia ta ma długość ponad 900 m.

Przedmiotem działalności Bazy Paliw Nr 11 jest:

- Składowanie rezerw strategicznych paliw płynnych.
- Składowanie zapasów interwencyjnych paliw płynnych.
- Składowanie produktów naftowych innych klientów.

Powyższe usługi składowania realizowane są poprzez:

- przyjęcie produktu z cystern kolejowych do zbiorników magazynowych,
- magazynowanie produktu w zbiornikach magazynowych,
- wydanie produktu ze zbiorników magazynowych do cystern kolejowych,
- wydanie produktu ze zbiorników magazynowych do cystern drogowych

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Tereny dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym obejmują głównie inwestycje dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Są to zadania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (przed nazwą zadania podano jego numer z Planu). Gminy Łubianka dotyczy nieduża liczba zadań o znaczeniu wojewódzkim lub krajowym wskazanych w pzpww.

Zadania o znaczeniu krajowym:

- Zadanie nr 2 – ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;

Zadania o znaczeniu wojewódzkim:

- Zadanie nr 39 – opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego;
- Zadanie nr 40 – realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020;
- Zadanie nr 50 – likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów;
- Zadanie nr 89 – przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551;
- Zadanie nr 93 – przebudowa drogi wojewódzkiej nr 553;
- Zadanie nr 133 – przebudowa drogi wojewódzkiej nr 546.

Powyższy wykaz zawiera nazwę zadania, nie rozstrzyga natomiast czy zadanie to pozostaje nadal aktualne. Zadania zapisane w pzpww były sukcesywnie realizowane, częste są też przypadki częściowej ich realizacji (np. modernizacja wybranych odcinków dróg). Tym samym nie jest możliwe jednoznaczne rozstrzygnięcie, które z powyższych zadań straciły już swoją aktualność.

Oprócz zadań wymienionych powyżej, do zadań realizujących cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, zaliczyć należy modernizację dróg powiatowych.

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łubianka

z dnia .....



# **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Łubianka

Tekst Studium - część druga

**Kierunki zagospodarowania**

## SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY

### OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Łubianka położona jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie toruńskim. Graniczy z gminami powiatu toruńskiego (Zławieś Wielka, Łysomice, Chełmża) oraz chełmińskiego (Kijewo Królewskie i Unisław).

Odległość (komunikacyjna) do centrum Torunia wynosi poniżej 20 km, a do centrum Bydgoszczy – ok. 40 km. Gmina jest więc bardzo korzystnie położona, bowiem odległość do obydwu ośrodków stołecznych województwa jest niewielka. Dojazd do Torunia jest bardzo korzystny.

Gmina należy do jednostek niezbyt dużych pod względem zajmowanej powierzchni (8450 ha, co daje 111 lokatę wśród 144 gmin) oraz pod względem liczby ludności (7,8 tys., co daje 63. lokatę wśród 144 gmin, ale aż 31. jeśli uwzględni się tylko gminy wiejskie i obszary wiejskie gmin miejsko-wiejskich - takich obszarów jest 127). Większość gmin wiejskich na terenie województwa zajmuje powierzchnię ok. 10-15 tys. ha i liczy 6-9 tys. mieszkańców.

Gmina ma charakter podmiejski – leży w sąsiedztwie Torunia i podlega rozwojowi jako część strefy podmiejskiej tego miasta. Jest to jednak rozwój stosunkowo specyficzny – polega przede wszystkim na rozwoju zabudowy mieszkaniowej ale bez znaczących terenów inwestycyjnych. Gmina zachowuje wciąż silnie rolniczy charakter. Mimo to, należy do obszarów o dosyć znaczącym wzroście liczby mieszkańców. Od roku 2000 do 2021 liczba ludności zwiększyła się o 2255 osób, to jest o prawie 41%. Pod tym względem, gmina Łubianka jest 10. najsilniej rozwijającym się obszarem wiejskim w województwie.

Warto też zauważyć, że w większości gmin co najmniej kilkanaście (a często kilkadziesiąt) procent powierzchni ogólnej zajmują lasy. W gminie Łubianka stanowią one zaledwie ok. 450 ha, a więc 5,3% powierzchni ogólnej.

W powiecie toruńskim liczącym 9 gmin, gmina zajmuje 8. lokatę pod względem zajmowanej powierzchni (wyprzedza tylko gminę miejską Chełmża, pozostałe są znacząco większe). Gmina Łubianka stanowi 6,9% powierzchni ogólnej. Identyczny jest udział gminy w powiecie pod względem liczby mieszkańców. Pod tym względem gmina wyprzedza jedynie gminę Wielka Nieszawka.

Gęstość zaludnienia wynosi 92 os/km<sup>2</sup> (średnia wojewódzka dla obszarów wiejskich wynosi zaledwie 49). Wysoka gęstość zaludnienia jest korzystnym uwarunkowaniem dla obsługi ludności w zakresie usług i infrastruktury; sprzyja także rozwojowi działalności gospodarczych, zwłaszcza usług komercyjnych.

### FUNKCJE GMINY

Gmina ma charakter wielofunkcyjny. Wiodącą funkcją są działalności rolnicze, aczkolwiek rozwinięta jest także przedsiębiorczość pozarolnicza, reprezentowana przez rzemiosło, różnego rodzaju usługi (w tym także wspomagające rolnictwo) oraz działalność produkcyjną. Dobrze zaznacza się rozwój funkcji mieszkaniowej o charakterze podmiejskim (związanym z dojazdami do pracy przede wszystkim do Torunia, w niewielkim stopniu do Bydgoszczy).

W południowej części gminy istotne znaczenie ma funkcja związana z ochroną środowiska przyrodniczego, co wynika z położenia w systemie obszarów chronionych.

Gmina w bardzo niewielkim stopniu jest zalesiona i nie posiada predyspozycji dla rozwoju działalności gospodarczych związanych z obecnością terenów leśnych. Także predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej są bardzo ograniczone.

### NAJWAŻNIEJSZE DETERMINANTY ROZWOJU GMINY

Najważniejsze determinanty warunkujące rozwój gminy, to:

- Rolniczy charakter większości gminy. Gmina prezentuje w większości powierzchni dobre warunki rozwoju rolnictwa, co jest czynnikiem wpływającym ograniczająco na możliwości rozwoju działalności pozarolniczych.
- Warunki fizyczno-geograficzne są mają dwuzielny charakter – część centralna i północna położone na wysoczyźnie prezentują odmienne warunki, niż część południowa położona w pradolinie.
- Część południowa prezentuje istotne walory środowiskowe, które powinny być uwzględniane w kształtowaniu rozwoju gminy.
- Gmina jest relatywnie dobrze dostępna w sieci drogowej, ale leży poza najważniejszymi ciągami komunikacyjnymi zapewniającymi najwyższy poziom dostępności. Drogi tej rangi są dostępne w sąsiednich gminach i wymagają połączenia za pomocą dróg wojewódzkich i powiatowych, których sieć w gminie jest dobrze rozwinięta. Dostępność do Torunia jako głównego ośrodka zaspokajania potrzeb mieszkańców, jest bardzo dobra.
- Sieć osadnicza w gminie jest stosunkowo rozproszona, co utrudnia rozwój energetyki wiatrowej.

## KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

### KIERUNKI ZMIAN WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Dla polityki przestrzennej gminy Łubianka istotne są następujące jego ustalenia:

- na terenie gminy zidentyfikowano jednostkę krajobrazową uznaną za krajobraz priorytetowy – dla jednostki tej określono rekomendacje w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu oraz rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Są to rekomendacje, które ze względu na poziom szczegółowości oraz adekwatność zakresu oddziaływania danego rodzaju dokumentu planistycznego, są przede wszystkim możliwe do uwzględnienia na poziomie mpzp, a nie studium.
- na terenie gminy, w granicach krajobrazu priorytetowego oznaczonego symbolem 04-315.35-123 zidentyfikowano obecność obiektu o cechach unikatowych – zamku w Zamku Bierzgłowskim. Dla obiektu tego określono przestrzennie: obszar bezpośredniego otoczenia, dla którego obowiązuje część rekomendacji (zasięg ich obowiązywania został ograniczony do granic obszaru bezpośredniego otoczenia) oraz przedpole ekspozycji, dla którego części obowiązuje jedna rekomendacja. Obszar bezpośredniego otoczenia zamyka się w graniach krajobrazu priorytetowego, a przedpole ekspozycji wykracza poza tę granicę.
- Rekomendacje sformułowano także dla pięciu jednostek niebędących krajobrazami priorytetowymi (04-315.11-60, 04-315.11-76, 04-315.35-115, 04-315.35-116, 04-315.35-124).

Dlatego rekomendacje mogące być realizowane poprzez ustalenia studium, znalazły wyraz w ustaleniach studium, a dla mpzp sporządzanych w graniach krajobrazu priorytetowego oznaczonego symbolem 04-315.35-123 – ustala się obowiązek ich uwzględnienia w ustaleniach mpzp. W szczególności dotyczy to następujących parametrów zagospodarowania, określanych w mpzp, które powinny zostać sformułowane (określone i sparametryzowane) na etapie tworzenia mpzp, z uwzględnieniem zastrzeżeń przedstawionych poniżej (rekomendacje oznaczone \* dotyczą obszaru bezpośredniego otoczenia, a oznaczone \*\* dotyczą przedpola):

- (\*) Kształtowanie terenów w bezpośrednim otoczeniu zamku w Zamku Bierzgłowskim przez unikanie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania kolidującego z ich pierwotną funkcją.
- (\*) Niewprowadzanie nowej zabudowy na obszarze i w bezpośrednim otoczeniu zamku w Zamku Bierzgłowskim niezwiązanej z jego funkcją.  
*W nawiązaniu do powyższych rekomendacji, ustala się zakaz realizacji zagospodarowania innego, niż służącego prowadzeniu usług, obsługi ruchu komunikacyjnego (parkingi) oraz adaptacji zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji bez prawa do lokowania nowej zabudowy*
- (\*) Zagospodarowanie przestrzeni dostępnych publicznie wokół zamku w Zamku Bierzgłowskim małą architekturą nawiązującą stylem i materiałem do architektury zamku. Wykorzystanie naturalnych materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła.
- (\*) Zachowanie historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej zamku w Zamku Bierzgłowskim.
- (\*\*) Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na zamek w Zamku Bierzgłowskim od strony północno-wschodniej poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz prawidłowe formowanie zieleni.  
*W nawiązaniu do powyższej rekomendacji, ustala się zakaz realizacji nowego zagospodarowania kubaturowego w części przedpola położonego na północny-wschód od terenu zamku*
- Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.  
*W nawiązaniu do powyższej rekomendacji, ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na poziomie 60%*
- Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.
- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.  
*W nawiązaniu do powyższych rekomendacji, dla nowo realizowanej zabudowy ustala się nakaz dostosowania do kolorystyki przeważającej w sąsiedztwie.*

- Realizacja elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystykę.  
*W nawiązaniu do powyższej rekomendacji, dla nowo realizowanej zabudowy ustala się nakaz dostosowania do stylistyki przeważającej w sąsiedztwie.*
- Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju np. chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym.
- Stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, cegła.
- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.
- Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.  
*W nawiązaniu do powyższej rekomendacji, ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej poza bezpośrednim sąsiedztwem terenów już zabudowanych oraz nakaz dostosowania ich stylistyki i kolorystyki do charakteru zagospodarowania w sąsiedztwie*
- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

Rekomendacje dla pozostałych jednostek, które powinny zostać uwzględnione przy sporządzaniu mpzp:

Jednostka	Rekomendacje które powinny zostać uwzględnione przy sporządzaniu mpzp w granicach poszczególnych jednostek
04-315.11-60	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.</li> <li>• Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.</li> <li>• Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.</li> <li>• Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>• Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.</li> <li>• Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>• Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>• Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> <li>• Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.</li> <li>• Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.</li> <li>• Rekułtywacja rzeźby terenu zdegradowanej antropogenicznie głównie w kierunku rolnym lub leśnym z maksymalnym wprowadzeniem różnorodności zieleni.</li> <li>• Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.</li> </ul>
04-315.11-76	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.</li> <li>• Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.</li> <li>• Nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dyszharmonijnych w krajobrazie w strefie krawędziowej doliny Wisły (Kotliny Toruńskiej) w rejonie Zamku Bierzgowskiego, łążyna.</li> <li>• Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.</li> <li>• Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>• Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.</li> <li>• Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>• Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>• Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> <li>• Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.</li> <li>• Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.</li> <li>• Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na zamek krzyżacki w Zamku Bierzgowskim poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dyszharmonijnych w krajobrazie oraz prawidłowe formowanie zieleni.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.</li> <li>Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.</li> </ul>
04-315.35-115	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.</li> <li>Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> </ul>
04-315.35-116	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.</li> <li>Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.</li> <li>Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.</li> <li>Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.</li> <li>Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.</li> <li>Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.</li> <li>Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.</li> <li>Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.</li> <li>Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.</li> <li>Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.</li> <li>Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na zamek krzyżacki w Zamku Bierzgłowskim poprzez nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz prawidłowe formowanie zieleni.</li> <li>Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.</li> <li>Dążenie do rekultywacji lub adaptacji wyrobisk i składowisk (przede wszystkim na cele leśne, wodne, turystyczne) z uwzględnieniem walorów krajobrazowych.</li> <li>Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.</li> </ul>
04-315.35-124	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.</li> <li>Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.</li> </ul>

## ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY

U podstaw formułowania kierunków zagospodarowania gminy leżały następujące założenia rozwoju gminy – odzwierciedlające zarówno obiektywne uwarunkowania rozwoju, jak i aspiracje władz samorządowych i mieszkańców gminy:

- Rolnictwo pozostanie funkcją gospodarczą reprezentowaną w całej gminie i zdecydowana większość użytkowania gruntów będzie związana z tym rodzajem działalności.
- Prognoza zmian liczby ludności wskazuje na stały wzrost liczby mieszkańców. Obecnie gmina jest demograficznie bardzo młoda – cechuje się bardzo dużą liczbą młodych rodzin. W przyszłości będzie zwiększała się liczba ludności starszej. Niezbędne są więc działania ukierunkowane na kształtowanie wysokiej jakości życia tej grupy wiekowej.
- Bilans zapotrzebowania na tereny rozwojowe wskazuje brak konieczności wyznaczania terenów rozwoju mieszkalnictwa. Zasadne jest natomiast wyznaczenie terenów dla rozwoju gospodarczego. Gmina posiada predyspozycje dla rozwoju terenów inwestycyjnych o małej i średniej skali.

U podstaw szczegółowych zastosowanych rozwiązań planistycznych (projektowych) leżały następujące założenia:

- Założenie dążenia do zapewnienia ładu przestrzennego.
- Założenie dążenia do zapewnienia jak najkorzystniejszych warunków życia mieszkańców.
- Założenie optymalizacji w zakresie pełnienia zadań własnych gminy - głównie poprzez zasadę koncentracji zagospodarowania.
- Założenie dostosowania skali planowanych zmian zagospodarowania do predyspozycji środowiskowych oraz prognoz rozwoju.

## ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY

Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- Rozwój przestrzenny gminy winien być podporządkowany nadrzędnemu celowi, jakim jest zapewnienie wysokiego standardu życia mieszkańców. W odniesieniu do zakresu działalności władz samorządowych dotyczy to przede wszystkim prawidłowej

realizacji zadań własnych - a więc głównie dostępności oraz jakości usług sektora publicznego - m.in. administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, gospodarki komunalnej, infrastruktury technicznej, itp.

- Wszystkie działania związane z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, w tym związane ze zmianami zagospodarowania, będą podporządkowane priorytetom: (1) zapewnienia wysokiej jakości życia, (2) optymalnego wykorzystania walorów, ochrony, naprawy i wzbogacania środowiska przyrodniczego, (3) ochrony, naprawy i wzbogacania dziedzictwa kulturowego, (4) minimalizowanie kosztów rozwoju i funkcjonowania infrastruktury technicznej i społecznej poprzez koncentrację zainwestowania. W odniesieniu do walorów przyrodniczych i kulturowych, w szczególności dotyczy to walorów, w których polityka lokalna może mieć istotny wpływ na ich stan: racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony terenów zieleni, ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, ochrony krajobrazu, ochrony i wzbogacania lokalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego (gleb, ciągów ekologicznych, zalesień i zadrzewień itp.), ochrony lokalnych wartości zasobów środowiska kulturowego. Lokalizacja wszelkiego zagospodarowania odbywać się będzie z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych poszczególnych terenów i innych uwarunkowań przyrodniczych oraz uwarunkowań kulturowych.
- W stosunku do obszarów i obiektów objętych prawną ochroną w zakresie realizacji zagospodarowania ustala się: priorytet funkcji ochronnej, zagospodarowanie zgodnie z przepisami regulującymi funkcjonowanie poszczególnych obszarów i obiektów chronionych, udostępnianie terenów i obiektów chronionych dla turystyki i edukacji ekologicznej w sposób, który nie będzie powodował nadmiernej antropopresji i degradacji walorów.
- Na terenie gminy wskazuje się obszary (określone w Załączniku nr 4 - rysunku Studium), które będą podlegać przekształceniom funkcji, a co za tym idzie stanu zagospodarowania przestrzennego.
- Na terenach, w stosunku do których obowiązują rekomendacje określone w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego (to znaczy – na terenie krajobrazu priorytetowego, obszaru bezpośredniego otoczenia obiektu o cechach unikatowych oraz przedpola ekspozycji obiektu o cechach unikatowych), mają one priorytet nad pozostałymi ustaleniami niniejszego studium.
- Obszary istniejącej zabudowy zachowuje się z możliwością dokonywania przekształceń i rehabilitacji. Rozwój nowej zabudowy powinien odbywać się na warunkach określonych w dalszej części Studium.
- Tereny mieszkaniowe należy sukcesywnie wyposażać w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej oraz dążyć do wymiany nieekologicznych systemów grzewczych na niskoemisyjne a docelowo bezemisyjne. Rozwiązania takie należy promować niezależnie od obowiązujących przepisów.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej (nie zakłada się wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych, powyższe ustalenie dotyczy terenów już istniejącej zabudowy lub zmian w stosunku do terenów już wyznaczanych w mpzp na ten cel) należy uwzględniać możliwość stosowania indywidualnych urządzeń z zakresu energetyki odnawialnej (zwłaszcza solarnej i geotermii).
- Rozwój nowego zagospodarowania powinien odbywać się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny być sporządzane sukcesywnie w miarę posiadanych środków i pojawiającej się presji na zagospodarowanie danej przestrzeni. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być sporządzane dla wszystkich terenów, dla których dopuszcza się zmianę przeznaczenia jako działanie wyprzedzające - będące reakcją na zamiar wprowadzenia tych zmian. Postuluje się sporządzanie mpzp dla większych terenów, pozwalających na kompleksowe kształtowanie zagospodarowania w całych miejscowościach lub znacznych ich częściach. Sporządzanie mpzp lub zmian mpzp dla niewielkich terenów lub pojedynczych działek, mające na celu doraźne stworzenie warunków realizacji pojedynczej inwestycji nie jest działaniem pożądanym.
- Wszystkie noworealizowane obiekty użyteczności publicznej należy projektować w sposób umożliwiający w przyszłości poszerzenie zakresu funkcji lub zmianę funkcji pierwotnej w kierunku realizacji działalności kulturalnych lub opiekuńczych dla ludności starszej.
- Wszystkie obiekty użyteczności publicznej należy wyposażać w rozwiązania umożliwiające korzystanie z nich przez osoby z niepełnosprawnościami.
- Dopuszcza się, by zabudowie mieszkaniowej towarzyszyły nieuciążliwe usługi. Jako „nieuciążliwe usługi” należy tu rozumieć przedsięwzięcia niezaliczane do kategorii mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Analogicznie należy rozumieć „nieuciążliwe działalności gospodarcze”. Powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych oraz nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu usług publicznych.
- Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami oraz rozwój działalności gospodarczych powinien być realizowany na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których skala możliwej zabudowy nie powinna przekraczać potrzeb wynikających z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz z szacunku zapotrzebowania na nową zabudowę (określonego w rozdziale „Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę”), przy czym:
  - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na cele działalności gospodarczych (P, P/U, U/P) należy sporządzać w granicach terenów określonych na Załączniku nr 4 jako: „tereny prowadzenia działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów”, „tereny rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów” oraz „tereny prowadzenia działalności gospodarczych i gospodarczo-mieszkaniowych związanych z wielkoskalową gospodarką rolną z dopuszczeniem utrzymania dotychczasowej funkcji lub rozwoju pozarolniczych działalności gospodarczych”
  - zabudowa mieszkaniowa (ewentualnie z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami) powinna być realizowana w granicach już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny na ten cel oraz w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; mpzp na cel zabudowy mieszkaniowej (ewentualnie z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami) powinny być sporządzane w granicach terenów określonych na Załączniku nr 4 jako: „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji

gospodarczych oraz tereny przeznaczone na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej)”, a także „tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych (zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozwoju niektórych funkcji)”. Poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami obecnie objętymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej mogą mieć na celu wyłącznie zachowanie, modernizację, poprawę standardu istniejącego zagospodarowania, ale bez wyznaczania możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

- Dla działalności gospodarczych ustala się:
  - wyznaczenie w wybranych lokalizacjach terenów dla rozwoju przedsiębiorczości o znaczeniu lokalnym, w małej i średniej skali przestrzennej - gmina jest predestynowana do lokalizacji działalności gospodarczych o małej i średniej skali, ukierunkowanych zarówno na lokalny rynek zbytu, jak i obsługę Torunia i produkcję na rynki zewnętrzne (o znacznie szerszym obszarze oddziaływania),
  - na terenie całej gminy wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jako funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - charakter działalności gospodarczych należy dostosować do lokalnych predyspozycji przestrzennych, z preferencją dla działalności o niewielkiej skali oddziaływać na środowisko,
  - lokalizację działalności wymagających intensywnego transportu surowców lub produktów, lub działalności związanych z intensywnym ruchem pojazdów ciężarowych (np. logistyka) należy dostosować do możliwości obsługi transportowej.
  - realizacja nowych zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych powinna uwzględniać stosowanie rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenie naturalnych izolacji terenów działalności gospodarczych od terenów przyległych.
- Na terenie gminy zakłada się dalszy rozwój działalności rolniczych dostosowanych do lokalnych uwarunkowań, jako istotnej funkcji społeczno-gospodarczej gminy, przy założeniu promowania wielofunkcyjności, czyli wprowadzaniu pozarolniczych źródeł utrzymania.
- Wskazuje się miejscowości: Łubianka oraz Brąchnowo, Pigża, Warszewice, Wybcz, Zamek Bierzgowski i Biskupice do priorytetowego wyposażenia w usługi i przestrzenie publiczne. Wskazane miejscowości powinny koncentrować inwestycje z zakresu usług publicznych, z wyjątkiem działalności służących integracji lokalnych społeczności, zwłaszcza włączeniu ludności starszej, które powinny być rozwijane w możliwie dużej liczbie miejscowości.
- W miarę możliwości finansowych należy utrzymać istniejącą sieć usług publicznych (prowadzonych przez Gminę) i dążyć do jej wzbogacania – zarówno poprzez rozwój ilościowy (rozwój infrastruktury w innych miejscowościach) oraz jakościowy (poszerzanie zakresu działalności prowadzonych instytucji). Rozwój infrastruktury należy dostosować do prognozowanych zmian struktur ludności (dotyczy to zwłaszcza rozwoju infrastruktury adresowanej do ludności starszej).
- Należy wzmacniać funkcje ekologiczne poprzez ograniczanie gospodarki rolnej na terenach nieprzydatnych oraz stopniowe ich zalesianie - dla obszaru całej gminy wskazuje się jako pożądany kierunek zagospodarowania gruntów o małej przydatności dla rolnictwa polegający na ich zalesieniu, na warunkach określonych w rozdziale „Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk”.
- W stosunku do lasów na terenie całej gminy ustala się zachowanie i odtwarzanie walorów lasu poprzez prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej.
- W stosunku do lasów na terenie całej gminy ustala się ograniczanie lokalizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną, a także dopuszcza się realizację małej architektury związanej z ogólnodostępną infrastrukturą rekreacyjną i turystyczną.
- Na terenie gminy wyznacza się tereny na cele realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy, dla której na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest ustalenie rozmieszczenia w studium, wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- Na terenie gminy znajdują się tereny stanowiące strefy dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej. Są to tereny, dla których ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw wprowadza ograniczenia w zakresie wzajemnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Strefa ta może być zmniejszona w wyniku sporządzenia mpzp, ale odległość elektrowni do budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie może być mniejsza, niż 700 m. Zagospodarowanie tych terenów w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowych musi się więc odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku demontażu elektrowni wiatrowych – adekwatne strefy wyznaczone wokół siłowni należy traktować jako wolne od ograniczeń.
- Obiekty o wysokości większej/równej 100 m nad poziom terenu, muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.
- Obiekty o wysokości większej/równej 100 metrów powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa). Podstawę prawną stanowi ustawa z dnia 3 lipca 2002r. Prawo Lotnicze.

## **OKREŚLENIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

Uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozę demograficzną i ocenę możliwości finansowych realizacji zadań własnych, dokonano szacunku maksymalnego niezbędnego zapotrzebowania na nową

zabudowę. Analiza ta stanowiła podstawę dla dalszych działań projektowych związanych z przeznaczeniem terenów. Z wykonanej w Załączniku nr 1 oceny chłonności istniejącego zagospodarowania oraz z prognozy zapotrzebowania na tereny rozwojowe w przyszłości, wynika następujący bilans terenów (stanowiący różnicę pomiędzy obecnie oferowanymi terenami rozwojowymi, a prognozowanym zapotrzebowaniem – przy uwzględnieniu prognozowanych różnicowań przestrzennych intensywności procesów inwestycyjnych):

Określa się następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

#### **A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej**

Przeprowadzone analizy wykazują, iż nawet jeśli uwzględni się możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych, to zapotrzebowanie na tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej jest mniejsze, od powierzchni dostępnej obecnie w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poza terenami objętymi ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Brak jest więc możliwości formalnych wyznaczenia nowych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

#### **B. W zakresie zabudowy usługowej**

Aktualny stan rozwoju działalności usługowych na terenie gminy wskazuje na potrzebę podejmowania działań na rzecz podniesienia wskaźników dostępności usług. Tereny realizacji usług nie tylko stwarzają możliwości rozwoju działalności zapewniających obsługę mieszkańców (kształtują więc jakość życia w danej miejscowości), ale także tworzą lokalne miejsca pracy.

Dlatego zasadne jest by w większych miejscowościach zapewnić możliwość realizacji obiektów handlowo-usługowych o powierzchni co najmniej kilkuset m<sup>2</sup> w miejscowości, przy czym w miejscowościach największych (liczących ponad 500 mieszkańców) powierzchnia ta powinna być zwiększona do ponad tysiąca m<sup>2</sup> (a w Łubiance – nawet do kilku tysięcy m<sup>2</sup>) i powinna być podzielona na kilka lokalizacji w ramach miejscowości. Cel ten może być osiągnięty przez sporządzanie nowych lub zmianę istniejących mpzp, wprowadzając przeznaczenie MN/U lub U – możliwe jest zaspokojenie tych potrzeb poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, bez wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych poza jej zasięgiem. Niezbędne zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) można więc szacować na kilka tysięcy m<sup>2</sup>.

#### **C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym**

Przeprowadzone analizy wykazują deficyt przestrzeni dla rozwoju działalności produkcyjnych, magazynowych i usług o małej i średniej skali zapotrzebowania na przestrzeń. Wskazuje się więc na zasadność wyznaczenia średnioskalowych terenów inwestycyjnych w bliskości dróg wojewódzkich na obszarach niekolidujących z walorami środowiskowymi i przestrzenią rolniczą.

### **OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

Po przeanalizowaniu zakresu potencjalnie niezbędnych inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz po przeanalizowaniu wielkości i zmian wieloletnich budżetu gminy stwierdza się, że zakres niezbędnych inwestycji nie przekracza możliwości finansowych gminy.

### **OKREŚLENIE POTRZEB INWESTYCYJNYCH GMINY WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY NA OBSZARACH STWIERDZONEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

Realizacja nowej zabudowy na obszarach stwierdzonego zapotrzebowania będzie wymagała następujących inwestycji z zakresu zadań własnych gminy:

- realizacji dróg publicznych,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków (w przypadku położenia danego terenu w granicach aglomeracji kanalizacyjnej)
- dostosowania potencjału w zakresie infrastruktury społecznej – dotyczy to usług i przestrzeni publicznych dedykowanych dla ludności starszej (nie jest to potrzeba wynikająca z wyznaczenia terenów rozwojowych, ale z prognozowanych zmian zapotrzebowania na usługi dedykowane dla ludności starszej).

### **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY**

W przestrzeni gminy wyróżniono trzy jednostki funkcjonalno-przestrzenne:

- A – wielofunkcyjna centralna – jednostka o zróżnicowanym charakterze, obejmująca największą miejscowość gminy oraz sąsiednie tereny o dużej koncentracji zabudowy i najsilniej przebiegających procesach inwestycyjnych; jednostka koncentruje największą liczbę mieszkańców gminy i ma podstawowe znaczenie dla obsługi ludności całej gminy w zakresie usług oraz tworzenia pozarolniczych miejsc pracy, ale wciąż duże znaczenie ma i mieć będzie w przyszłości - funkcja rolnicza;
- B - wielofunkcyjna północna – jednostka o zróżnicowanym charakterze, w której pomimo wielofunkcyjności zaznacza się szczególnie duże znaczenie funkcji rolniczej ze względu na wysoki udział gruntów przydatnych rolniczo; zakłada się utrzymanie i rozwój wszystkich obecnych dotąd funkcji, z założeniem przewagi funkcji rolniczej;

- C - wielofunkcyjna południowa – jednostka o zróżnicowanym charakterze, w której szczególnie duże znaczenie ma i mieć będzie ochrona walorów środowiska w związku z położeniem w systemie obszarów chronionych, jak też obejmowanie znacznych powierzchni przez tereny lasów i łąk, ekstensywnie użytkowanych jako użytki zielone; jednostka ma niewielkie znaczenie dla produkcji rolniczej i znaczenie tej funkcji będzie malało kosztem presji osadniczej. Jednostka C pokrywa się z zasięgiem Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej – granica tego obszaru stanowi północną granicę jednostki C.

## KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Wskazuje się następujące rodzaje przeznaczenia terenu (zagospodarowania i towarzyszących mu funkcji) oraz następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenu:

- **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz tereny przeznaczone na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej)** - powyższe dotyczy: terenów w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów wskazywanych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W granicach tej formy przeznaczenia terenu mieszczą się także tereny: zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej (w tym hodowli oraz ogrodnictwa szklarniowego), zagospodarowanie służące celom sportu i rekreacji, usługi publiczne oraz przestrzenie publiczne służące integracji społecznej, a także tereny zieleni położone w strukturze zabudowy miejscowości, pełniące funkcje zieleni towarzyszącej zabudowie (w tym niewielkie parki), rekreacyjne i/lub stanowiące przestrzenie publiczne. Do tej kategorii terenu zaliczono także cmentarze i parki, położone w obrębie miejscowości, oznaczone odrębną sygnaturą na Załączniku nr 4, w ramach których zagospodarowanie odbywa się na podstawie przepisów odrębnych. Do tej kategorii terenu zaliczono także ogrody działkowe w Pigży, oznaczone zasięgiem na Załączniku nr 4, dla których wprowadza się zakaz przekształceń funkcji – to znaczy utrzymanie dotychczasowej funkcji ogrodów działkowych.

W ramach powyższego przeznaczenia terenu, dalszy rozwój zagospodarowania będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania oraz koncentracji ludności. Obecnie są to tereny wykazujące znaczne rezerwy dla dalszego rozwoju zabudowy przy nie poszerzaniu granic istniejącej zabudowy. Wyklucza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych). Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącego zagospodarowania oraz rozwój nowego zagospodarowania harmonijnie dostosowanego pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy zwartej miejscowości. Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową z towarzyszącymi usługami, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, zabudowę zagrodową i związaną z prowadzeniem działalności rolniczej (w tym hodowli oraz ogrodnictwa szklarniowego), zagospodarowanie służące celom sportu i rekreacji, usługi publiczne oraz przestrzenie publiczne służące integracji społecznej, tereny zieleni o funkcjach rekreacyjnych/przestrzeni publicznych.

Oznaczenie w Załączniku nr 4 – M1

- **tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych (utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozwoju niektórych funkcji)** – powyższe dotyczy: terenów poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (a więc zabudowy cechującej się małą intensywnością) oraz terenów wskazywanych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W granicach tej formy przeznaczenia terenu mieszczą się także tereny: zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej (w tym hodowli oraz ogrodnictwa szklarniowego), zagospodarowanie służące celom sportu i rekreacji, usługi publiczne oraz przestrzenie publiczne służące integracji społecznej, a także tereny zieleni położone w strukturze zabudowy miejscowości, pełniące funkcje zieleni towarzyszącej zabudowie (w tym niewielkie parki), rekreacyjne i/lub stanowiące przestrzenie publiczne. Do tej kategorii terenu zaliczono także cmentarze i parki, położone w obrębie miejscowości, oznaczone odrębną sygnaturą na Załączniku nr 4, w ramach których zagospodarowanie odbywa się na podstawie przepisów odrębnych.

Wyklucza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych). Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącego zagospodarowania. Dopuszcza się realizację nowego zagospodarowania, harmonijnie dostosowanego pod względem formy i funkcji do zagospodarowania istniejącego – o następujących funkcjach: usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, zabudowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej (w tym hodowli oraz ogrodnictwa szklarniowego), zagospodarowanie służące celom sportu i rekreacji, usługi publiczne oraz przestrzenie publiczne służące integracji społecznej, tereny zieleni o funkcjach rekreacyjnych/przestrzeni publicznych. Jeśli ustalenia mpzp nie wprowadzą indywidualnych ograniczeń ze względu na potencjalne skutki środowiskowe, w tym kolizję z funkcją mieszkaniową, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – ale wyłącznie dla zabudowy zagrodowej.

Oznaczenie w Załączniku nr 4 – M2.

- **tereny prowadzenia działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów** - dotyczy terenów, w których prowadzi się działalność w zakresie produkcji, usług (innych, niż nieuciążliwe działalności towarzyszące zabudowie mieszkaniowej), składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej oraz terenów wskazywanych na powyższe cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Do kategorii tej zaliczono także Bazę Paliw nr 11 w Zamku Bierzgowskim. Ustala się kontynuację prowadzonych działalności. Jeśli ustalenia mpzp nie wprowadzą indywidualnych ograniczeń ze względu na potencjalne skutki środowiskowe, w tym kolizję z funkcją mieszkaniową, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Oznaczenie w Załączniku nr 4 – P1

- **tereny rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów** - dotyczy terenów, w których dopuszcza się zmiany obecnego przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej. Dopuszcza się funkcje: usługowe, produkcyjne, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej. Jeśli ustalenia mpzp nie wprowadzą indywidualnych ograniczeń ze względu na potencjalne skutki środowiskowe, w tym kolizję z funkcją mieszkaniową, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Oznaczenie w Załączniku nr 4 – P2

- **tereny prowadzenia działalności gospodarczych i gospodarczo-mieszkaniowych związanych z wielkoskalową gospodarką rolną z dopuszczeniem utrzymania dotychczasowej funkcji lub rozwoju pozarolniczych działalności gospodarczych** - dotyczy terenów służących wielkoskalowej gospodarce rolnej (w tym tereny prowadzenia hodowli, bazy maszyn rolniczych, tereny magazynowania płodów rolnych i/lub przetwórstwa płodów rolnych), w tym także zakładów rolnych, w których zaprzestano tego typu działalności, a także tereny towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach zabudowy służącej celom gospodarki rolnej (jest to zabudowa, której geneza powiązana była z pełnieniem roli mieszkań zakładowych dla pracowników tych gospodarstw wielkoskalowych - zabudowa ta stanowi integralną część kompleksu zagospodarowania służącego celom gospodarki rolnej i jest poddawana uciążliwościom typowym dla wielkoskalowej gospodarki rolnej).

W stosunku do zabudowy służącej wielkoskalowej gospodarce rolnej ustala się możliwość kontynuacji dotychczasowej działalności lub jej zmiany w kierunku przedsiębiorczości pozarolniczej poprzez adaptację lub przekształcenia istniejącego zagospodarowania. W stosunku do zabudowy, w której zaprzestano w przeszłości prowadzenia wielkoskalowej gospodarki rolnej ustala się możliwość przywrócenia dotychczasowych funkcji lub rozwój przedsiębiorczości pozarolniczej poprzez adaptację lub przekształcenia istniejącego zagospodarowania. W obydwu przypadkach wskazuje się konieczność estetyzacji zagospodarowania oraz maksymalnego ograniczania uciążliwości generowanych w stosunku do położonych w sąsiedztwie terenów o funkcjach mieszkaniowych. Dopuszcza się wykorzystanie terenów zakładów rolnych, w których zaprzestano prowadzenia wielkoskalowej gospodarki rolnej, na cele rozwoju działalności rekreacyjnych - zarówno komercyjnych jak i rozwoju jako przestrzeni publicznych - pod warunkiem, iż zmiana funkcji dotyczyć będzie całości dotychczasowego zagospodarowania (to znaczy obejmie w całości dany teren wskazany na rysunku Studium) i wiązać się będzie z jego kompleksową restrukturyzacją i estetyzacją. Zachowuje się istniejącą zabudowę o funkcjach mieszkaniowych, przy założeniu poprawy jej standardu. Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej oraz rozwój nowej zabudowy służącej celom gospodarki rolnej oraz obsługi rolnictwa. Dopuszcza się adaptację, uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy na cele przedsiębiorczości pozarolniczej oraz rozwój nowej zabudowy służącej przedsiębiorczości pozarolniczej. Dopuszcza się funkcje: wszelkie działalności związane z produkcją rolną oraz obsługą rolnictwa, magazynowaniem żywności, działalności produkcyjne, magazynowe, składowe, transportowe i logistyczne (w szczególności preferuje się działalności związane z przetwórstwem rolno-spożywczym oraz przetwórstwem na cele przemysłowe i energetyczne lokalnych płodów rolnych, w tym zwłaszcza przy wykorzystaniu lokalnych zasobów siły roboczej), tereny infrastruktury technicznej; funkcję mieszkaniową dopuszcza się jedynie poprzez zachowanie zabudowy istniejącej, bez prawa dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się poprawę standardu istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W stosunku do powyższej kategorii terenu wprowadza się wyjątek od generalnej zasady nielączenia zabudowy mieszkaniowej oraz uciążliwych działalności gospodarczych - dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Oznaczenie w Załączniku nr 4 – H

- **pozostałe tereny - dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania** - pozostałe obszary nie wskazane wcześniej (nie zaliczone do pozostałych kategorii) - przewidywane do zachowania obecnych funkcji i charakteru. W stosunku do terenów oznaczonych na rysunku Studium jako „pozostałe tereny - dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania”, jeżeli są użytkowane rolniczo, studium określa przeznaczenie jako tereny rolne. Dodatkowo na rysunku Studium wskazano tereny, które w mpzp zostały przeznaczone na cel terenów rolnych (oznaczone na rysunku Studium jako „tereny, których przeznaczenie w mpzp określono jako tereny rolne” - oznaczenie w Załączniku nr 4 – R). Na terenach rolnych dopuszcza się utworzenie nowych gospodarstw rolnych (lokowanie nowej zabudowy zagrodowej), których powierzchnia jest równa lub większa od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie, w sytuacji gdy właściciel nie posiada innego siedliska.

**Dodatkowo ustala się, że tereny zabytkowych parków zachowują przeznaczenie zieleni parkowej, a tereny zabytkowych cmentarzy – przeznaczenie jako tereny cmentarza (w obydwu przypadkach – w granicach terenów, które zajmują). Ustalenia te nie zostały pokazane przestrzennie na rysunku Studium ze względu na jego skalę, a jedynie za pomocą sygnatury lokalizującej dany obiekt.**

## **WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania**

W stosunku do wszystkich nowo realizowanych zabudowań, ustala się wymogi:

- w zabudowie MN/U oraz w przypadku terenów P i U położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN i MN/U wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji inwestycji dopuszczalnych na podstawie przepisów odrębnych; ponadto jeśli ustalenia mpzp nie wprowadzą indywidualnych ograniczeń ze względu na potencjalne skutki środowiskowe, w tym kolizję z funkcją mieszkaniową, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – ale wyłącznie dla zabudowy zagrodowej, dla terenów oznaczonych w Załączniku nr 4 symbolem M2),

- wyznaczenia odpowiedniej do charakteru zabudowy liczby miejsc parkingowych,
- zachowania wysokiej jakości architektonicznej oraz harmonizacji (pod względem wysokości, kubatury, kolorystyki, charakteru i nachylenia dachów) zainwestowania z terenami sąsiednimi,
- sugeruje się realizację dachów dwu i wielospadowych, z sugestią montażu instalacji do pozyskiwania energii słonecznej,
- stosowania proekologicznych systemów grzewczych dla zaopatrzenia w ciepło nowoprojektowanych budynków,
- ograniczania uciążliwości projektowanych obiektów usługowych do granic własnej działki,
- odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyjątkowo stosowanie szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych jako rozwiązania przejściowego - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
- docelowego odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów po odpowiednim podczyszczeniu; zapewnienie możliwości infiltracji do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych.

Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania, do uwzględnienia na terenach dotąd nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz przy zmianie obowiązujących mpzp:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania miejscowości, gdzie dopuszcza się działki nie mniejsze niż 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy usługowej realizowanej w zabudowie wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej – 2000 m<sup>2</sup>,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i 12 m,
- dla zabudowy usługowej – do 3 kondygnacji,
- dla zabudowy przemysłowej oraz urządzeń infrastruktury – ustalana indywidualnie w zależności od przeznaczenia i uwarunkowań

c) minimalne wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 50%,
- dla zabudowy usługowej – 40%,
- dla zabudowy produkcyjnej – 40%
- dla zabudowy magazynowo-składowej – 40%

d) minimalna liczba miejsc parkingowych – w zabudowie mieszkaniowej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w zabudowie usługowej – 1 miejsce parkingowe na 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

e) parametry zabudowy nie określone w niniejszym rozdziale i nie wynikające z innych ustaleń Studium, będą określone indywidualnie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych i/lub z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i predyspozycji.

### **Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Są to tereny oznaczone na Załączniku nr 4 jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz tereny przeznaczone na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwoju zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej),
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych (zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozwoju niektórych funkcji),
- tereny prowadzenia działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów,
- tereny rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów,
- tereny prowadzenia działalności gospodarczych i gospodarczo-mieszkaniowych związanych z wielkoskalową gospodarką rolną z dopuszczeniem utrzymania dotychczasowej funkcji lub rozwoju pozarolniczych działalności gospodarczych.

### **Tereny wyłączone z zabudowy**

Na terenie gminy z możliwości zabudowy wyłączają się:

- lasy, z wyłączeniem: terenów zabudowanych Lasów Państwowych i ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnodostępnej infrastruktury służącej celom rekreacji i turystyki oraz gruntów leśnych, które uzyskały wymaganą zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej,
- cmentarze (z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie realizacji potrzeb związanych z obrzędami religijnymi),
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody (z wyjątkiem realizacji urządzeń technologicznych związanych z poborem wody),
- strefy uciążliwości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- obszary w pasach drogowych dróg publicznych (z dopuszczeniem obiektów tymczasowych oraz urządzeń i obiektów do obsługi komunikacji) oraz dróg wewnętrznych
- tereny w odległości 150 m od granicy cmentarzy - dla zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności – odległość ta może być zmniejszona do 50 m, jeśli ww. zabudowa korzystająca z wody, jest podłączona do sieci wodociągowej,
- zgodnie z ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw, w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych obowiązują ograniczenia realizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Zasięg strefy 10-krotności wysokości siłowni wiatrowych, został wskazany na Załączniku nr 4 – realizacja zagospodarowania w strefie następuje zgodnie z ww ustawą.

Ponadto niektóre tereny rolne, o wysokiej przydatności rolniczej gleb (na mocy przepisów szczególnych) wymagają zgody na wyłączenie z produkcji rolnej. W obszarach chronionych – realizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Zasady lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii**

Baza Paliw Nr 11 w Zamku Bierzgowskim, ze względu na ilości substancji niebezpiecznych (palnych i wybuchowych) magazynowanych na jej terenie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 roku, w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138) została zaklasyfikowana do zakładów o dużym ryzyku. Podlega stosownym procedurom i działaniom zabezpieczającym, przeciwdziałającym ryzyku – z tego faktu wynikającym.

Podczas ewentualnego lokalizowania kolejnych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w tym w szczególności:

- w granicach administracyjnych miast oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi jest zabroniona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wystąpienia poważnych awarii. Powyższy przepis nie dotyczy budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w art. 73 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym;
- osiedla mieszkaniowe, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w art. 73 ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Na terenie gminy nie wskazuje się lokalizacji szczególnie predestynowanych dla lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – brak takich terenów, cały obszar gminy prezentuje różnego rodzaju ograniczenia, związane albo z obecnością terenów zamieszkałych i/albo z obecnością walorów środowiskowych. Spośród dostępnych terenów - jako potencjalnie najbardziej predestynowane wskazuje się tereny przeznaczane na rozwój funkcji gospodarczych (określana na rysunku Studium jako „tereny prowadzenia działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów” oraz „tereny rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów”), aczkolwiek z założenia należy ograniczać lokowanie tego typu działalności na terenie gminy.

## **OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Na terenie gminy ochronie środowiska podlegają:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędzowej Kotliny Toruńskiej
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Las Zamkowsko–Leszczyński
- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne.

Przepisy szczególnie określają zasady gospodarowania na terenach objętych ochroną.

Istotną rolę w ochronie środowiska gminy pełni także gminny program ochrony środowiska i właściwa realizacja jego ustaleń powinna być przez władze traktowana jako szczególnie ważna.

Obszar gminy w części jest objęty zasięgiem korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, identyfikowanego przez Polską Akademię Nauk – określanym jako KPn-17C Lasy Ziemi Chełmińskiej. Jest to korytarz o przebiegu równoleżnikowym. Ponadto w przestrzeni gminy wyróżnia się korytarze pełniące funkcje lokalne, względnie regionalne. Obejmują one głównie obniżenia tworzone przez dolinki erozyjne.

Ustala się następujące szczegółowe działania na rzecz ochrony środowiska i jego zasobów:

- podporządkowanie kierunków i zasad zagospodarowania obszarów chronionych zasadom wynikającym z przepisów szczegółowych, w tym aktów prawnych regulujących funkcjonowanie tych obszarów,
- dalszy rozwój gminnego systemu kanalizacyjnego w celu objęcia odbiorem ścieków możliwie dużej liczby zabudowań mieszkalnych,
- stosowanie zgodnych z prawem i uwzględniających lokalne uwarunkowania rozwiązań w zakresie gromadzenia i oczyszczania ścieków w obszarach które nie są podłączone do systemu kanalizacji,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód wskutek działalności rolniczej,
- racjonalne gospodarowanie odpadami z segregacją i zapewnieniem odbioru odpadów,
- ochronę korytarzy ekologicznych przed utratą ich funkcji ekologicznych,
- ochronę przed degradacją zbiorników wodnych - obecne na terenie gminy niewielkie zbiorniki wodne nie powinny być przekształcane (osuszane, zasypywane, objęte niewłaściwą melioracją) – powinny być zachowywane wraz z towarzyszącą roślinnością,
- ochronę ujęć wód podziemnych na potrzeby komunalne,
- ochronę powietrza poprzez eliminację tradycyjnych źródeł ciepła na rzecz paliw ekologicznych oraz stosowanie środków technicznych skutecznie redukujących emisję zanieczyszczeń,
- dążenie do wymiany pieców na paliwo stałe na piece niskoemisyjne lub bezemisyjne,
- upowszechnianie technologii bazujących na oze, zwłaszcza bazujących na energii słonecznej i energii geotermalnej,
- przeciwdziałanie degradacji walorów krajobrazu, związanej z realizacją urządzeń przemysłowych, telekomunikacyjnych, itp. - każdorazowo decyzja o podjęciu realizacji inwestycji zawierającej dominanty wysokościowe powinna być poprzedzona analizą wpływu na krajobraz,
- wykorzystywanie zasobów glebowych zgodnie z ich predyspozycjami,
- pielęgnację istniejących elementów zieleni oraz wprowadzanie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew i krzewów) - spełniających także rolę wiatrochronną - usytuowanych równoległe do osi korytarzy i ciągów ekologicznych oraz wokół obniżen wysokościowych tzw. „oczek wodnych”,
- eliminację istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. budowa odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach; w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy ekologicznych.
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
- kontynuowanie dolesień, przy czym w przypadku zamiaru realizacji zalesień należy każdorazowo dokonać oceny przyrodniczej, mającej na celu ochronę przed zalesieniem cennych siedlisk nieleśnych, w tym także siedlisk gatunków chronionych,
- propagowanie świadomości ekologicznej wśród społeczności gminy,
- ograniczanie hałasu, zanieczyszczeń i zagrożeń bezpieczeństwa wynikających z ruchu komunikacyjnego - w miejscach i obszarach narażonych na duży hałas i zanieczyszczenia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności związane z ruchem komunikacyjnym, należy przedsięwziąć działania zmierzające do ich ograniczenia metodami administracyjnymi (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznymi (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznymi (pasy zieleni izolacyjnej),
- wskazuje się potrzebę monitoringu i cyklicznego raportowania stanu środowiska na terenie gminy,

Na terenie gminy nie funkcjonują uzdrowiska, a żadna część gminy nie leży w granicach stref ochrony uzdrowiskowej.

W części gminy objętej formami ochrony - realizacja zagospodarowania z uwzględnieniem priorytetu ochrony przyrody, w oparciu o akty prawne regulujące zasady ich funkcjonowania.

Na wszystkich wodach stojących oraz płynących na terenie gminy – jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację infrastruktury służącej celom rekreacji, wypoczynku, turystyce i sportom wodnym.

Zieleń parków wymaga ochrony przed degradacją ich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i funkcjonalnych, a także odbudowy (pod nadzorem konserwatorskim) w parkach, które uległy degradacji. Ochrony wymagają także wszelkie inne tereny zielone, w tym również remizy śródpolne, zbiorowiska bagienne, torfowiska i gleby pochodzenia organicznego.

Niezbędne jest zachowanie trwałości lasów i wykorzystanie ich różnych funkcji. Lasy wymagają także utrzymania dobrego stanu sanitarnego i maksymalnego ograniczenia procesów degradujących środowisko leśne. Zalecana jest kontynuacja procesu zalesiania terenów o niskiej przydatności dla rolnictwa lub w sytuacji, gdy zalesienie będzie stanowiło optymalny sposób zagospodarowania terenu ze względów środowiskowych. Przed planowanymi zalesieniami należy wykonać rozpoznanie przyrodnicze, aby nie zniszczyć cennych siedlisk nieleśnych, w tym także siedlisk gatunków chronionych.

Projektowane i przewidywane do realizacji obiekty budowlane winny posiadać duże walory estetyczne i architektoniczne, uwzględniające kompleksowe potrzeby ochrony środowiska oraz lokalne tradycje.

Obecnie na terenie gminy nie prowadzi się eksploatacji kopalni. Jednak w przypadku pojawienia się takiego zamiaru należy uwzględnić, że Prawo geologiczne nakłada na inwestorów obowiązek uzyskania koncesji na poszukiwanie, dokumentowanie i eksploataowanie wszystkich rodzajów kopalni pospolitych. Podejmowanie decyzji o eksploatacji surowców winno uwzględniać możliwość powstania leja depresyjnego, pogarszającego stosunki wodne na terenach sąsiednich, jak też niebezpieczeństwo degradacji krajobrazu i związany z eksploatacją surowców - wzmożony ruch pojazdów i maszyn. Dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych i ewentualne prowadzenie eksploatacji surowców mineralnych – na

warunkach wynikających z przepisów szczególnych. Wymagane jest poprzedzenie rozpoczęcia eksploatacji szczegółową analizą oddziaływań na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ochrony krajobrazu, stosunków wodnych, uciążliwości dla mieszkańców oraz możliwości technicznych transportu urobku, a także optymalnego sposobu rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego. Zaleca się, by przed rozpoczęciem rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych rozważyć możliwość rekultywacji w kierunku wykorzystania do celów rekreacji, a w przypadku braku możliwości lub uzasadnienia społecznego i/lub ekonomicznego dla tego kierunku rekultywacji, dopuszcza się inne kierunki, w tym zalesianie.

Dla terenów ewentualnej eksploatacji kopalin konieczne jest:

- określenie warunków zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, spełnienia wymogów dotyczących ochrony elementów środowiska, w tym obiektów budowlanych, racjonalnej gospodarki złożem, określenie filarów ochronnych dla obiektów lub obszarów wymagających ich ustanowienia;
- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górniczym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopaliny;
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją;
- wykonanie rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji złóż kopaliny w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji.

## **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Kierunki działań w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

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

Ochrona elementów nie objętych ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków winna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom i powinna polegać na:

a) dla zespołów dworsko-parkowych:

- na utrzymaniu jednej własności obejmującej tereny parku i grunty pod dworem oraz sam dwór,
- na przywracaniu (tam gdzie jest to możliwe) jedności władania (własności),
- na odstąpieniu od dalszych parceli,

b) dla obiektów architektury (dworów, obiektów techniki, dawnych szkół, domów mieszkalnych itp.):

- na utrzymaniu istniejącej zabudowy w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesieniem standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu (wysokość, kształt, układ eksponowanych elewacji, kształt dachu, rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów), zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- na zachowaniu, w przypadku remontów, historycznego detalu architektonicznego i wyposażenia wnętrz (o ile występują),
- na zachowaniu historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających (np. zabudowa gospodarcza przy szkołach, zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie siedliskowej) oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane,

c) dla parków:

- na utrzymaniu (a tam gdzie jest to możliwe odtworzeniu) układu kompozycyjnego (ukształtowanie powierzchni, aleje, kompozycje zieleni) i hydrograficznego,
- na pielęgnacji i konserwacji zieleni,
- na uzupełnieniu ubytków i nowych nasadzeniach na podstawie specjalistycznych dokumentacji,
- na sukcesywnej likwidacji funkcji i obiektów kolizyjnych,
- na zachowaniu i konserwacji historycznych elementów małej architektury (np. ogrodzeń, bram, itp.),

d) dla zabudowy gospodarczej:

- na utrzymaniu w należytym stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji i podniesieniem standardów wyposażenia,
- na dopuszczeniu likwidacji zużytych technicznie lub groźących katastrofą budowlaną obiektów, z zaleceniem lokalizacji nowej zabudowy, dostosowanej gabarytem i lokalizacją do zabudowy likwidowanej,

e) dla elementów małej architektury (kaplic przydrożnych, gołębników, itp.):

- na ochronie przed dewastacją i bieżących pracach konserwacyjnych, z maksymalnym zachowaniem pierwotnego wyrazu architektonicznego,

f) dla cmentarzy przykościelnych i cmentarzy położonych poza obszarami zabudowy wsi:

- na zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z pierwotną funkcją,
- na ochronie zachowanych elementów, uporządkowaniu i podkreśleniu symboliki miejsca, poprzez utrzymanie bądź uczytelnienie zachowanego układu alejek, kwater, ochroną nagrobków, krzyży, zachowanego drzewostanu, likwidację samosiejek, wyłącznie na podstawie specjalistycznego opracowania.

g) niemożliwa jest jakakolwiek ingerencja w substancję nieruchomości zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków; na obszarze nieruchomości zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych nieposiadających własnej formy krajobrazowej, występuje konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych poprzedzających procesy inwestycyjne. Ich rodzaj i zakres ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków na wniosek inwestora robót budowlanych zagrażających zabytkowi archeologicznemu.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

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

- w stosunku do terenów oznaczonych na Załączniku nr 4 jako „pozostałe tereny - dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania”, jeżeli są użytkowane rolniczo studium określa przeznaczenie jako tereny rolne. Dodatkowo na Załączniku nr 4 wskazano tereny, które w mpzp zostały przeznaczone na cel terenów rolnych (oznaczone „tereny, których przeznaczenie w mpzp określono jako tereny rolne” – zostały one wyznaczone tylko na terenie sołectwa Łubianka)
- ochrona gleb najwyższej jakości przed przeznaczeniem nierolniczym oraz degradacją wskutek niewłaściwej kultury rolnej,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed erozją,
- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych,
- wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najniższej przydatności, ze względu na bonitację lub szczegółowe warunki położenia (wielkość, kształt, itp.) oraz ich przeznaczenie pod zalesienie lub innego rodzaju użytkowanie nierolnicze,
- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji,
- przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego,
- wspieranie rozwoju agroturystyki,
- wspieranie upraw roślin energetycznych.

Na terenie gminy nie wskazuje się gruntów rolnych klas I-III, na których zamierza się lokować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie ma wymogu wskazania w Studium terenów dla realizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz.

Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na potrzeby rolnictwa oraz w celach przeciwpowodziowych, choć w chwili obecnej nie planuje się realizacji tego typu obiektów. Nie wyznacza się lokalizacji. Ewentualna realizacja na podstawie przepisów szczegółowych i/lub odrębnych programów.

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

- Generalną zasadą studium jest unikanie zmian przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przeznaczenie gruntów leśnych Skarbu Państwa na cele rolnicze i nieleśne wymaga przeprowadzenia procedury uzyskania zgody ministra właściwego ds. środowiska.
- Należy zapewnić nieograniczony dostęp do gruntów leśnych za pośrednictwem dróg łączących się z drogami leśnymi, w celu umożliwienia m.in. właściwej ochrony przeciwpożarowej lasu i prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej.
- Zwiększanie lesistości gminy poprzez zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa. Przed planowanymi zalesieniami należy wykonać rozpoznanie przyrodnicze, aby nie zniszczyć cennych siedlisk nieleśnych, w tym także siedlisk gatunków chronionych,
- Zachowanie i wzbogacanie funkcji lasów, zwłaszcza funkcji ekologicznych. Utrzymanie właściwego stanu sanitarnego lasów. Zapobieganie degradacji i zanieczyszczenia lasów.
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z użytkowaniem i odnawianiem lasów.
- Wykorzystanie lasów dla turystyki, rekreacji oraz edukacji ekologicznej.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU

Gmina nie wykazuje szczególnie cennych walorów mogących stanowić podstawę dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej, stąd nie należy zakładać by działalności te odgrywały istotną rolę w bazie ekonomicznej gminy oraz jako źródło utrzymania mieszkańców.

Wskazuje się przede wszystkim na możliwość rozwoju następujących rodzajów tej funkcji:

- produkt rekreacji codziennej i wypoczynku sobotnio-niedzielnego dla mieszkańców gminy oraz dla mieszkańców miasta Toruń - obejmujący bazę sportowo-rekreacyjną w miejscowościach (boiska, place gier, place zabaw), ścieżki rowerowe, trasy do wędrówek pieszych, kąpieliska;
- produkt turystyki kulturowej – bazującej dziedzictwie historycznym, związany z poznawaniem miejsc i obiektów zabytkowych oraz organizacją wydarzeń propagujących wiedzę na temat dziedzictwa kulturowego,
- produkt agroturystyki i turystyki wiejskiej,
- wykorzystanie szlaków i tras turystycznych o różnym charakterze i różnym znaczeniu.

Ze względu na warunki przyrodnicze i klimatyczne przeważać będzie okres aktywności turystycznej w sezonie letnim.

Dla osiągnięcia zamierzonych celów tj. wykorzystania walorów dla rozwoju funkcji turystycznej i wypoczynkowej winny być podjęte następujące działania:

- realizacja ogólnodostępnego zagospodarowania: wytyczenie, oznakowanie szlaków i tras (pieszych i rowerowych) oraz obiektów, które oprócz funkcji turystycznej służyć będą także potrzebom lokalnej ludności – jak np. boiska, place gier, kąpieliska,
- wzmacnianie potencjału przestrzeni publicznych pełniących funkcje rekreacyjne dla mieszkańców, zwłaszcza w miejscowościach wskazanych do objęcia priorytetem przy rozwoju usług publicznych.

Istotnym zadaniem jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie zagospodarowania wolnego czasu, realizowane przede wszystkim przez urządzenie i utrzymywanie we właściwym stanie przestrzeni publicznych (baza sportowa, place zabaw, parki, zieleńce, place służące realizacji imprez, itp.), atrakcyjną ofertę gminnych instytucji kulturalnych oraz organizację imprez plenerowych o charakterze masowym (o profilu kulturalnym, kulturowym, sportowym, itp.).

## KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU

W zakresie transportu, ustala się:

- Drogi publiczne w gminie ze względu na status własnościowy, dzielą się na następujące kategorie:
  - drogi wojewódzkie,
  - drogi powiatowe,
  - drogi gminne.
- Drogi w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych mają następujące klasy:
  - drogi wojewódzkie - klasa G - drogi główne (drogi nr 546, 551 i 553),
  - drogi powiatowe - klasa Z - drogi zbiorcze lub klasa G - drogi główne (do tej kategorii należą: 2016C, 2019C)
  - drogi gminne - klasa L - drogi lokalne.
- Lokalizacja w pasie drogowym obiektów budowlanych, umieszczanie urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub zarządzania ruchem na niej – na podstawie przepisów odrębnych.
- Poprawa standardu dróg wojewódzkich.
- Poprawa standardu dróg powiatowych w celu dostosowania parametrów geometrii dróg i skrzyżowań oraz nawierzchni do wymogów odpowiadających drogom klasy - Z lub klasy - G oraz zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa.
- Poprawa standardu dróg gminnych do właściwych parametrów technicznych i użytkowych przypisanych drogom klasy - L, przede wszystkim zmierzająca do wyrównania i utwardzenia nawierzchni. W pierwszej kolejności należy zmodernizować drogi gminne zapewniające komunikację z miejscowościami, które nie są dostępne za pomocą dróg wyższej kategorii.
- Dopuszcza się budowę nowych dróg oraz przejmowanie w zasób gminny dróg zakładowych i prywatnych.
- Rozwój urządzeń komunikacyjnych, obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy, czyli miejsc obsługi podróży (MOP-ów) o funkcji wypoczynkowej lub wypoczynkowo-usługowej wyposażonych stosownie do potrzeb - w parkingi, gastronomię, handel i stację paliw.
- Zakłada się utrzymanie bocznic zapewniającej dostępność Bazy Paliw nr 11 w Zamku Bierzgłowskim. Zakłada się wykorzystanie bocznic wyłącznie do celów obsługi Bazy.
- W zakresie transportu rowerowego ustala się:
  - Opracowanie koncepcji rozwoju sieci dróg rowerowych na terenie gminy, w powiązaniu z drogami w gminach sąsiednich.
  - Realizacja (zgodnie z opracowaną koncepcją) lokalnych dróg rowerowych dla celów komunikacyjnych - stwarzających możliwość dojazdów do pracy, szkół, usług, gwarantujących pełne bezpieczeństwo ich użytkownikom oraz dla celów turystyczno – rekreacyjnych.
  - Dopuszcza się możliwość realizacji dróg rowerowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych istniejących i projektowanych

### KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

#### Gospodarka wodna

W zakresie zaopatrzenia gminy w wodę, ustala się:

- Zaopatrzenie w wodę za pomocą istniejących ujęć i stacji uzdatniania wody w miejscowościach: Warszewice, Przeczno i Zamek Bierzgłowski.

- Unowocześnianie, przebudowa, rozbudowa powyższych ujęć i stacji uzdatniania wody w celu zapewnienia bezawaryjności oraz właściwych parametrów dostarczanej wody.
- Zagospodarowanie oraz działalności prowadzone w obrębie stref ochrony ujęć wody - zgodnie z przepisami szczególnymi. Na terenie stref ochrony bezpośredniej: zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęć wody (sugeruje się zagospodarowanie terenu zielenią); odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody; ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody odprowadzać poza granice strefy; ograniczyć przebywanie na terenie stref ochrony osób niezatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.
- Sukcesywna rozbudowa systemu wodociągowego w celu pełnej obsługi mieszkańców i podmiotów gospodarczych, w tym budowa nowych odcinków dla obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę
- Przebudowa oraz poprawa jakości sieci wodociągowej polegające na wymianie starych odcinków sieci na nowe.
- Tereny w promieniu 50m od cmentarzy, w przypadku zbiorowego zaopatrzenia w wodę, powinny być wolne od zabudowy mieszkaniowej i związanej z produkcją lub obrotem artykułów spożywczych.

## Gospodarka ściekowa

W zakresie gospodarki ściekowej, ustala się:

- Gminę objęto aglomeracją kanalizacyjną wyznaczoną uchwałą Nr XXXVIII/394/2022 Rady Gminy Łubianka z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Łubianka. Aglomeracja ma równoważną liczbę mieszkańców (RLM) wynoszącą 2993 (na którą składają się mieszkańcy stali i czasowi, sieć nie obsługuje przemysłu), bazuje na oczyszczalni zlokalizowanej w miejscowości Toruń. Aglomeracja obejmuje miejscowości: Wybcz (w części), Dębiny (w części), Przeczno (w części), Łubianka (w części), Biskupice (w części), Pigża (w części) i Zamek Bierzgowski (w części). Końcowy punkt zrzutu na terenie gminy zlokalizowany jest w miejscowości Przeczno na terenie niefunkcjonującej obecnie oczyszczalni ścieków przeznaczonej do likwidacji.
- Przewiduje się utrzymanie tego stanu w przyszłości, to znaczy odprowadzanie ścieków do oczyszczalni w Toruniu - zgodnie z założeniami określonymi dla aglomeracji ściekowej.
- Przewiduje się kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej obejmujące obszar części gminy, polegające na odprowadzeniu ścieków do oczyszczalni za pomocą sieci grawitacyjno-tłocznych. Wśród szczegółowych działań wskazuje się:
  - konieczność realizacji sieci kolektorów umożliwiającej podłączanie kolejnych miejscowości, w tym zwłaszcza obsługa terenów stanowiących tereny rozwojowe,
  - w uzasadnionych przypadkach konieczność realizacji kanalizacji deszczowej wraz z organizacją podczyszczania wód opadowych,
  - w przypadku terenów realizacji nowego zagospodarowania, realizacja sieci kanalizacyjnej powinna być działaniem wyprzedzającym, a nie wtórnym, w stosunku do realizacji zabudowy.
- W obszarach zabudowy rozproszonej, gdzie nie przewiduje się realizacji sieci kanalizacyjnej, zakłada się realizację indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków. W przypadku gdy warunki gruntowo-wodne uniemożliwiają realizację oczyszczalni przydomowych, a względy ekonomiczne nie uzasadniają realizacji sieci zbiorczej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych.
- Ścieki przemysłowe z działalności usługowej przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone w taki sposób, aby ich parametry odpowiadały wymaganiom określonym w przepisach odrębnych.

## Melioracje

W zakresie melioracji, ustala się:

- modernizację i odbudowę istniejącej melioracji,
- utrzymanie istniejącej melioracji we właściwym stanie technicznym,
- zabrania się wprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych oraz deszczowych do rurociągów melioracyjnych bez uzgodnienia.

## KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

W zakresie elektroenergetyki, ustala się:

- Istniejący system zasilania energetycznego zabezpiecza aktualne potrzeby gminy. W okresie perspektywicznym wymagana będzie modernizacja i dalsza rozbudowa sieci zasilającej dla odbiorców energii elektrycznej 15 kV, przez budowę nowych stacji transformatorowych sn/nn, oraz linii niskiego napięcia. Lokalizacje nowych linii winny być podporządkowane zasadom ochrony krajobrazu i zasadnego trasowania z uwzględnieniem ochrony obiektów i terenów chronionych ustawowo. Konieczność realizacji nowych inwestycji energetycznych będzie zależna od zapotrzebowania zgłaszanego przez odbiorców.

### A. W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej przesyłowej dla gminy ustala się:

Polskie Siecie Elektroenergetyczne będące operatorem sieci przesyłowych nie posiadają na terenie gminy linii przesyłowych i nie planuje się ich lokalizacji.

### B. W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej służącej realizacji potrzeb gminy, ustala się:

*Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej, to: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych*

wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

- Zachowuje się istniejącą infrastrukturę – na terenie gminy Łubianka zlokalizowana jest następująca istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji Energa Operator:
  - linie wysokich napięć 110kV – tranzytowe: Przysiek – Unisław i Chełmża – Unisław,
  - linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN – 15kV),
  - linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
  - stacje elektroenergetyczne SN /w tym stacje SN/nn,
- Dla terenu gminy nie sformułowano planów realizacji linii WN110kV i stacji elektroenergetycznych 110/15 kV.
- Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej, to: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD".
- Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.
- Na terenie gminy dopuszcza się realizację instalacji służących magazynowaniu energii – zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wskazuje się lokalizacji dla realizacji tego typu przedsięwzięć.
- Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż:
  - dla linii napowietrznych WN-110 kV-22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
  - dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
  - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV- 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
  - dla linii kablowych WN - 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii);
  - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV-0,5m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).
  - Możliwa jest indywidualna modyfikacja określonych powyżej szerokości, jeżeli uzasadnia to zasięg pola elektromagnetycznego.
  - Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.
  - W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
  - Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
  - W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii.
- Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
- Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną będącą na majątku Energa Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.
- Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.
- Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
  - linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
  - stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.
  - Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci. Odstępstwo od ww. zasady jest możliwe po uzgodnieniu lokalizacji trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego.
- Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej
- Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Przy sporządzaniu mpzp należy uwzględnić:
  - wyznaczenie terenów dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych,

- następujące parametry określone w mpzp: nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych – nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej
- zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

### C. W zakresie rozwoju energetyki odnawialnej, ustala się:

- Zachowuje się istniejącą instalację do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki na terenie dz. nr 10/2 w miejscowości Wybczyk oraz na terenie dz. nr 89 w miejscowości Przeczno.
- Docelowo do likwidacji przeznaczają się istniejącą elektrownię wiatrową na terenie dz. nr 10/2 w miejscowości Łubianka. Obszary położone w strefie 10-krotności jej wysokości są objęte mpzp.
- Wskazuje się następujące lokalizacje dla rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – jako tereny dla lokalizacji urządzeń do produkcji energii elektrycznej na bazie fotowoltaiki:
  - dz. nr 68/6, miejscowość Biskupice,
  - dz. nr 4/1 oraz 4/4, miejscowość Bierzgotowo,
  - dz. nr 73/3, miejscowość Warszewice,
  - dz. nr 1/1, miejscowość Warszewice,
  - dz. nr 9, miejscowość Warszewice,
  - dz. nr 9/1, miejscowość Wybczyk,
  - dz. nr 11/1, miejscowość Wybczyk,
  - dz. nr 12/5, miejscowość Wybczyk,
- dz. nr 4/4 w miejscowości Bierzgotowo wskazuje się jako teren dla lokalizacji biogazowni
- Nie określa się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wobec powyższych instalacji.
- Nie wyznacza się terenów dla realizacji innych, niż wspomniane powyżej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy, dla której na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest ustalenie rozmieszczenia w studium
- dopuszcza się realizację (indywidualnych oraz zbiorczych) systemów wykorzystujących energię geotermalną
- dopuszcza się realizację systemów wykorzystujących energię słoneczną
- dopuszcza się realizację systemów bazujących na spalaniu biomasy, chyba że ustalenia mpzp stanowią inaczej

Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej ewentualnych nowych źródeł energii będzie możliwe po uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne, do którego sieci nastąpi przyłączenie. Przyłączenie do systemu elektroenergetycznego może odbyć się do sieci dystrybucyjnej WN-110 kV, SN-15kV (np. Energa Operator Sp z o.o). Podstawą do określenia warunków przyłączenia jest złożenie przez inwestora źródła energii, kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia. Na podstawie złożonego wniosku o określenie warunków przyłączenia właściwy operator dokona oceny możliwości przyłączenia wnioskowanego obiektu do sieci elektroenergetycznej i jego wpływu na Krajowy System Elektroenergetyczny. W przypadku wystąpienia możliwości technicznych i ekonomicznych określone zostaną warunki przyłączenia źródła energii do sieci, przy czym należy podkreślić, iż wykonana ocena, o której mowa powyżej może wykazać dla umożliwienia wyprowadzenia mocy z planowanego źródła energii, konieczność budowy infrastruktury sieciowej wykraczającym ponad konieczność budowy infrastruktury elektroenergetycznej doprowadzającej wytworzoną moc do miejsca przyłączenia, która stanowić będzie własność inwestora źródła energii. Skutki oddziaływania przyłączeń często mają charakter ponadlokalny i mogą wykraczać poza granice administracyjne gminy (np. może zostać wskazana konieczność przebudowy linii elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny kilku gmin). W przypadku braku możliwości technicznych i/lub ekonomicznych przyłączenia wnioskowanego źródła wytwórczego możliwa jest odmowa wydania warunków przyłączenia.

### KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO

W zakresie gazownictwa ustala się:

- Zachowuje się przebiegający przez teren gminy gazociąg relacji Ostaszewo-Pigża
- Dla gazociągu obowiązują strefy kontrolowane określone wynikające z przepisów odrębnych (aktualnie w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - Dz.U. 2013 poz. 640, w tym w zał. nr 2, tabeli 1. Dla gazociągu wysokiego ciśnienia o parametrach takich, jak obecny na terenie gminy, szerokość strefy kontrolowanej wynosi 6,0m tj. po 3,0m po obu stronach osi gazociągu).

- Dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury gazowej - w tym stacji redukcyjnej oraz infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia.
- W Planie Rozwoju Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. do 2026 roku ujęte jest zadanie polegające na budowie sieci gazowej średniego ciśnienia zasilającej miejscowości Łubianka i Pigża. Ostateczna decyzja biznesowa dotycząca realizacji inwestycji podejmowana będzie po zakończeniu prac projektowych wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych uzależniona jest także od zainteresowania właścicieli obiektów wykorzystaniem gazu do celów grzewczych.

### **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO**

W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- obsługa zabudowy za pomocą istniejących systemów grzewczych (z założeniem ich sukcesywnej wymiany i unowocześniania w celu stosowania najnowszych technologii podnoszących efektywność energetyczną, ograniczających zużycie surowców oraz ograniczających emisję zanieczyszczeń) oraz nowych systemów indywidualnych i zbiorczych - we wszystkich nowotworzonych systemach indywidualnych i zbiorczych wymagane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa ekologiczne, eliminujące zanieczyszczenia atmosfery,
- docelowo zmiana dotychczasowego sposobu zaopatrywania w ciepło starej substancji mieszkaniowej na rzecz nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych,
- dopuszcza się tworzenie systemów zbiorczych oraz podłączanie do nich zabudowy mieszkaniowej, podmiotów gospodarczych, instytucji użyteczności publicznej,
- w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwość montażu w planowanej zabudowie paneli służących pozyskaniu energii słonecznej (dotyczy ustaleń związanych z kątem nachylenia dachów oraz rodzajem i kolorem pokrycia dachów).

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

### **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – RUROCIAGI PRZESYŁOWE**

Na terenie gminy brak tego typu infrastruktury.

### **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA INFORMATYCZNA**

W zakresie telekomunikacji i infrastruktury informatycznej, ustala się:

- dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
- zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci hotspotów.
- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- docelowa wymiana napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,
- sukcesywne zwiększanie ilości abonentów telefonicznych (sieci stacjonarnych i/lub komórkowych),
- stwarzanie warunków dla rozwoju usług teleinformatycznych, w tym zwłaszcza poprawa dostępności do sieci Internet oraz rozwój programów e-urząd w administracji publicznej,
- dla ochrony walorów krajobrazowych przy lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych należy podejmować działania zmierzające do ograniczania degradacji walorów krajobrazu - np. poprzez wykorzystanie innych dominant wysokościowych (już istniejących budowli, infrastruktury, itp.) dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, wspólne wykorzystywane infrastruktury przez różnych operatorów, lokalizację stacji bazowych w terenach o już obecnie zdegradowanej ekspozycji,
- w mpzp należy uwzględnić miejsca na posadowienie nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, przy zachowaniu następujących założeń:
  - uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
  - linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
  - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - w rejonach potencjalnego zapotrzebowania na usługi telefoniczne przebieg uzbrojenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej należy uzgodnić z gestorem sieci.

W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2016-2022 z perspektywą...” gmina znalazła się w 4 Regionie gospodarki odpadami - Zachodnim, w ramach którego działają instalacje regionalne w Bydgoszczy (3 - Corimp Remondis, Pro Natura), Toruniu, Giebni, Wawrzynkach.
- Na terenie gminy gospodarkę odpadami należy realizować w pełnej zgodności z postanowieniami cyklicznie aktualizowanego gminnego programu gospodarki odpadami. Dotyczy to zwłaszcza kwestii zbiórki odpadów, ich segregacji oraz postępowania z odpadami innymi, niż komunalne.

## **OBRONA CYWILNA**

Ustala się następujące zasady w zakresie spełnienia wymogów obrony cywilnej:

- wymóg zapewnienia awaryjnego zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem warunków przepisów szczególnych
- wymóg możliwości przystosowania oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego do potrzeb obrony cywilnej
- wymóg stworzenia możliwości ochrony przed zagrożeniami załóg zakładów, ludności cywilnej, mieszkańców - w ramach zabudowy zakładów pracy, budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych
- wymóg uwzględniania zasad obrony cywilnej na każdym etapie dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami szczególnymi i uwzględniania uzgodnień z organami obrony cywilnej

## **ZADANIA CELU PUBLICZNEGO O CHARAKTERZE LOKALNYM**

Zadania celu publicznego określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (z późn. zmianami) o gospodarce nieruchomościami. Charakter lokalny mają (w zakresie kompetencji samorządu gminnego) następujące z poniższych zadań:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji; wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
  - Spośród powyższych zagadnień gminy Łubianka dotyczą kwestie utrzymania dróg gminnych. W Studium nie wskazuje się konieczności budowy nowych dróg gminnych, ale dopuszcza się budowę nowych dróg oraz przejmowanie w zasób gminny dróg zakładowych i prywatnych. Wskazuje się na potrzebę realizacji dróg rowerowych, jednak nie planuje się konkretnych przebiegów. Pozostała infrastruktura komunikacyjna na terenie gminy należy do zadań ponadlokalnych.
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
  - Spośród powyższych zagadnień gminy Łubianka dotyczą kwestie ciągów drenażowych oraz lokalna (dystrybucyjna) sieć elektroenergetyczna. Ze względu na bardzo szczegółowy zakres - nie zostały one wskazane na rysunku Studium.
- 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;
  - Jest to jedno z podstawowych zadań własnych gminy. Zadania dotyczą całego obszaru gminy – w zakresie zaopatrzenia w wodę zachowuje się istniejące ujęcia i stacje uzdatniania wody oraz istniejącą sieć wodociągową. Dalszy rozwój – wg potrzeb, na podstawie koncepcji rozwoju. Zakłada się dalszy rozwój sieci kanalizacyjnej. Gospodarka odpadami realizowana na podstawie gminnego planu gospodarki odpadami.
- 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;
  - Aktualnie na terenie gminy nie planuje się realizacji sztucznych zbiorników o celach przeciwpowodziowych, regulujących przepływ, służących zaopatrzeniu w wodę, ale dopuszcza się realizację tego typu obiektów w przypadku zidentyfikowania potrzeby ich realizacji. Nie wyznacza się lokalizacji. Ewentualna realizacja na podstawie przepisów szczegółowych oraz na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planie zapobiegania skutkom suszy.
  - Zadania służące melioracji realizowane są na terenie całej gminy na sieci cieków i rowów stanowiących melioracje podstawowe i szczegółowe.
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - Realizacja zadania na terenie całej gminy. Szczegółowe ustalenia - w rozdziale dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
  - Miejscowości wskazywane do priorytetowego wyposażenia w usługi oraz przestrzenie publiczne, to: Łubianka oraz Brąchnowo, Pięża, Warszawice, Wybcz, Zamek Bierzgowski i Biskupice.
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;
  - Zachowuje się istniejące placówki bezpieczeństwa publicznego i dopuszcza się tworzenie kolejnych w przypadku zaistnienia potrzeby, na terenie całej gminy.
  - Nie przewiduje się budowy obiektów oraz urządzeń służących obronności państwa i ochrony granicy państwowej.

- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;
  - Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin pospolitych – na podstawie koncesji. Dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych i podjęcie eksploatacji na warunkach określonych w rozdziale dotyczącym zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Na terenie gminy nie znajdują się złoża węgla brunatnego.
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
  - Na terenie gminy funkcjonują cmentarze czynne parafialne w: Bierzgowie (dz. 83/1, 83/2, 83/3, 82/2), Biskupicach (dz. 258/2), Przecznie (dz. 75/1). Ponadto znajdują się dwa cmentarze nieczynne – cmentarz rodowy w Zamku Bierzgowskim (dz. 3005/1) oraz cmentarz ewangelicki w Łubiance (dz. 34)
  - Wyznacza się teren realizacji nowego cmentarza w miejscowości Warszewice – na dz. 153/7
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
 

Zagadnienie dotyczy całej gminy i jest realizowane wg przepisów szczegółowych. Obecnie na terenie gminy nie ma miejsc pamięci narodowej.
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
  - Zagadnienie dotyczy całej gminy i jest realizowane wg przepisów szczegółowych.
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.
  - Dotyczą całej gminy i są realizowane wg przepisów szczegółowych.

## ZADANIA CELU PUBLICZNEGO O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM

Tereny dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym obejmują głównie inwestycje dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Są to zadania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (przed nazwą zadania podano jego numer z Planu). Gminy Łubianka dotyczy niewielka liczba zadań o znaczeniu wojewódzkim lub krajowym wskazanych w pzpw.

Zadania o znaczeniu krajowym:

- Zadanie nr 2 – ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;

Zadania o znaczeniu wojewódzkim:

- Zadanie nr 39 – opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego;
- Zadanie nr 40 – realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020;
- Zadanie nr 50 – likwidacja składowisk odpadów stwarzających zagrożenia dla środowiska i rekultywacja nieczynnych składowisk odpadów;
- Zadanie nr 89 – przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551;
- Zadanie nr 93 – przebudowa drogi wojewódzkiej nr 553;
- Zadanie nr 133 – przebudowa drogi wojewódzkiej nr 546.

Powyższy wykaz zawiera nazwę zadania, nie rozstrzyga natomiast czy zadanie to pozostaje nadal aktualne. Zadania zapisane w pzpw były sukcesywnie realizowane, częste są też przypadki częściowej ich realizacji (np. modernizacja wybranych odcinków dróg). Tym samym nie jest możliwe jednoznaczne rozstrzygnięcie, które z powyższych zadań straciły już swoją aktualność.

Oprócz zadań wymienionych powyżej, do zadań realizujących cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, zaliczyć należy modernizację dróg powiatowych.

Na rysunku Studium pokazano wyłącznie zadania dotyczące przebudowy dróg wojewódzkich.

## OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie gminy nie identyfikuje się obecnie terenów, wobec których stwierdza się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z kreowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz dla realizacji podstawowych potrzeb mieszkańców, pożądane jest prowadzenie planowej, racjonalnej i spójnej gospodarki przestrzennej, której integralnym elementem jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozwój społeczno-gospodarczy gminy wymuszać będzie w przyszłości podejmowanie decyzji o sporządzaniu mpzp porządkujących przestrzeń przeznaczoną na cel funkcji mieszkaniowej oraz wyznaczających tereny rozwoju funkcji usługowych towarzyszących mieszkalnictwu, funkcji gospodarczej (usługi, wytwórczość, działalności magazynowo-składowe) oraz rekreacyjnej i turystycznej. Dla zidentyfikowanych obszarów o takim charakterze, gmina będzie sukcesywnie – w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych – sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wybór kierunków rozwoju dla danego obszaru, odbędzie się na etapie przystąpienia do sporządzenia mpzp (w ramach i w zgodzie z przeznaczeniem terenu wskazanym na Załączniku nr 4) i będzie wynikał zarówno ze zgłaszanych potrzeb, jak i z analizy predyspozycji danego terenu. Powyższa elastyczność ustaleń podyktowana jest brakiem możliwości dokonania precyzyjnych prognoz kierunków rozwoju gminy.

W szczególności na rysunku Studium wyznaczono obszary, które wskazuje się do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - są to obszary wskazane na Załączniku nr 4 jako:

- teren lokalizacji nowego cmentarza w Warszewicach (działka 153/7),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz tereny przeznaczone na cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej),
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych (utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozwoju niektórych funkcji),
- tereny prowadzenia/rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów, w tym sporządzenie mpzp będzie obligatoryjne w przypadku lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- tereny prowadzenia działalności gospodarczych i gospodarczo-mieszkaniowych związanych z wielkoskalową gospodarką rolną z dopuszczeniem utrzymania dotychczasowej funkcji lub rozwoju pozarolniczych działalności gospodarczych,
- tereny znajdujące się w obszarach oddziaływania lokalizowanych elektrowni wiatrowych (dotyczy elektrowni lokalizowanych poza granicami gminy, bo na terenie gminy nie przewiduje się realizacji tego typu elektrowni).

Dodatkowo dążyć się będzie do uporządkowania, poprzez sporządzenie mpzp, zasad zagospodarowania (ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy mieszkaniowej) w strefie 10-krotnej wysokości elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w gminie Chełmża w miejscowości Brąchnówko – wkraczającej na teren gminy Łubianka.

Są to tereny, dla których zamierza się sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych, sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostaną ostatecznie określone na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planów. W tym zakresie Załącznik nr 4 należy traktować jako „kierunkowy”, a nie ostatecznie przesądzający o granicach terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalne są korekty granic obszarów oznaczonych na rysunku Studium – możliwe korekty wyłącznie o charakterze technicznym, związane z doprecyzowaniem granic (uwzględnienie naturalnych granic przyrodniczych, własności gruntów, układu drogowego, itp.). Nie dopuszcza się korekt zasadniczo zmieniających zasięgi obszarów wyznaczonych na Załączniku nr 4. Zakres funkcjonalny terenów dla których sporządzać się będzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostanie ostatecznie określony na etapie sporządzania w/w planów – zgodnie z Załącznikiem nr 4.

## **OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze wymagać będą grunty klas bonitacyjnych I-III, dla których sporządzać się będzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W Studium nie przewiduje się zmian przeznaczenia gruntów leśnych. Dopuszcza się niewielkie wyłączenia gruntów z użytkowania leśnego – związane z realizacją poszczególnych inwestycji – zmiany te mogą mieć charakter tylko „techniczny”, gdyż żadne z ustaleń Studium nie ma na celu ograniczania powierzchni lub zawartości lasów, jak też osłabiania ich potencjału ekologicznego w inny sposób.

## **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Nie wykazuje się obszarów wymagających scaleń i/lub podziałów nieruchomości. Potrzeba scaleń i podziałów (art. 102 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) może wystąpić na terenach wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako następstwo ich ustaleń.

## **OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Jako przestrzeń publiczną rozumie się ogólnodostępne obiekty oraz tereny służące lokalnej społeczności do celów zaspokajania podstawowych potrzeb w zakresie rozwoju społecznego, rekreacji, wypoczynku, integracji społecznej, realizacji zainteresowań, w tym zwłaszcza: infrastrukturę administracji lokalnej, edukacji, kultury, sportu, rekreacji, miejsca zwyczajowo przyjęte jako służące spotkaniom publicznym, place zabaw, urządzone tereny zieleni, lasy komunalne, parki wiejskie, cmentarze.

Jako miejsca realizacji przestrzeni publicznych w postaci placów, placów zabaw, parków, boisk i innych miejsc służących rekreacji i spotkaniom publicznym, wskazuje się wszystkie miejscowości – gdzie zagospodarowanie tego typu powinno być realizowane ze środków publicznych, w miarę możliwości.

Na terenie całej gminy ustanawia się wobec przestrzeni publicznych:

- priorytet ochrony przez zmianą przeznaczenia; zmiana przeznaczenia możliwa tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach pod warunkiem dokonania kompensacji polegającej na odnowieniu likwidowanej przestrzeni publicznej poprzez jej realizację w innej społecznie akceptowanej lokalizacji i formie,
- obowiązek dbałości o estetykę, bezpieczeństwo i funkcjonalność,
- sukcesywne wzbogacanie przestrzeni publicznych w urządzenia i infrastrukturę służące ludności,
- dopuszcza się wydzielanie i urządzenie kolejnych przestrzeni publicznych jako odpowiedź na zapotrzebowanie społeczne.

W największym stopniu przestrzenie publiczne powinny być wyznaczane w ramach następującego przeznaczenia terenów wskazanego na rysunku Studium – Załączniku nr 4:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz tereny przeznaczone na cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwoju zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej),
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych (utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozwoju niektórych funkcji).

## **OBSZARY LOKALIZACJI WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH**

Na terenie gminy dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach terenów określanych jako „tereny prowadzenia działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów” oraz „tereny rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów”.

## **OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Gmina Łubianka leży poza zasięgiem określonych w art. 16 pkt. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, „obszarów szczególnego zagrożenia powodzią”.

Państwowy Instytut Geologiczny nie identyfikuje na terenie gminy osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwiskami.

## **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI**

Nie wskazuje się terenów do rekultywacji i remediacji.

Na terenie gminy nie zachodzi obecnie pilna potrzeba rekultywacji, przekształceń lub rehabilitacji. Działania tego typu należy podejmować każdorazowo po zaprzestaniu wydobycia surowców (rekultywacja wyrobisk) lub zaprzestania działalności gospodarczych lub hodowlanych (przekształcenia zabudowy poprzemysłowej i pochodowlanej w kierunku wprowadzenia nowych funkcji lub likwidacja zagospodarowania).

## **OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Obszary zdegradowane są identyfikowane w programach rewitalizacji. Obszarem zdegradowanym jest obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym. Ponadto występuje na nim co najmniej jedno z negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Szczegółowe zasady delimitacji obszaru zdegradowanego są określane przez przepisy odrębne.

W 2016 roku Rady Gmina Łubianka przyjęła Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Łubianka na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2023. Program był podstawą do ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020. Ze względu na kończącą się w roku 2023 perspektywę finansową 2014-2020, w praktyce po roku 2023 program nie będzie realizowany i należy ocenić na ile działania w jego ramach przeprowadzone rozwiązały identyfikowane sytuacje problemowe.

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Łubianka na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2023 wykazał, że obszarami zdegradowanymi w gminie były sołectwa: Pigża, Przeczno i Warszewice. W sołectwach tych identyfikowano minimum po dwa problemy społeczne oraz problem w przynajmniej jednej ze sfer (gospodarcza, przestrzenno-funkcjonalna, techniczna lub środowiskowa) – w Pigży był to zbyt niski stopień zwodociągowania, w Przecznie niska przedsiębiorczość osób fizycznych, w Warszewicach – stwierdzona konieczność modernizacji i renowacji zabytkowego pałacu z XIX w., w którym mieści się Szkoła Podstawowa im. Zawiszy Czarnego z Garbowa. Inwestycja w Warszewicach została zrealizowana w 2022 roku.

## **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy nie identyfikuje się terenów zamkniętych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Nie wyznacza się.

## **OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy nie ma pomników zagłady i ich stref ochronnych, wynikających z ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łubianka

z dnia .....



## **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Łubianka

Tekst Studium - część trzecia

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych  
rozwiązań oraz synteza projektu studium

## UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁUBIANKA

Na prace nad koncepcją rozwoju gminy decydujący wpływ miały wyniki prognozy rozwoju gminy (demograficzne i gospodarcze) skonfrontowane z potencjałem dostępnych na terenie gminy terenów rozwojowych. Na kierunki rozwoju zagospodarowania w gminie w bardzo dużym stopniu wpłynął więc obowiązek sporządzenia bilansu zapotrzebowania na tereny rozwojowe oraz uwzględnienia w planowaniu rozwoju wyników tego bilansu. Z przeprowadzonych analiz jednoznacznie wynika, że nie zachodzi potrzeba wyznaczania nowych terenów na cele rozwoju mieszkalnictwa, natomiast jest uzasadnienie do stworzenia warunków dla rozwoju gospodarczego o małej i średniej skali, a więc wymagającego niezbyt dużych powierzchni inwestycyjnych, służących przede wszystkim zaspokojeniu potrzeb lokalnych przedsiębiorców oraz niezbyt dużych inwestorów zewnętrznych.

Gmina jest częścią strefy podmiejskiej Torunia i podlega szybkiemu rozwojowi. Liczba ludności znacząco zwiększyła się w ostatnich latach, a presja inwestycyjna skutkowała także sporządzaniem mpzp na cele rozwoju mieszkalnictwa z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Wskutek tego, gmina jest obecnie planistycznie bardzo dobrze przygotowana do absorpcji napływu migracyjnego – oferuje bardzo dużo terenów dla osadnictwa, w tym większość w bardzo dobrze wyposażonej siedzibie gminy, która zresztą w całości objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Taka sytuacja powoduje jednak, że brak jest formalnej możliwości do wyznaczania w Studium nowych terenów rozwojowych dla mieszkalnictwa. Nawet jeśli uwzględni się nieprzewidywalność procesów rozwojowych w strefach podmiejskich (gdzie często dochodzi do zmian ich intensywności) oraz obiektywną małą atrakcyjność niektórych terenów wskazywanych w mpzp dla osadnictwa – na terenie gminy wciąż obserwuje się bardzo dużą nadwyżkę oferty terenów rozwojowych nad przewidywanym zapotrzebowaniem w okresie wieloletnim.

Gmina jest dobrze dostępna w sieci drogowej, ale jednak leży poza siecią głównych dróg – jest obsługiwana przez drogi wojewódzkie, drogi krajowe biegną w sąsiednich gminach. Obniża to atrakcyjność gminy dla rozwoju wieloprzestrzennej przedsiębiorczości, dla której walor bardzo dobrej dostępności ma pierwszorzędne znaczenie. Dodatkowo kształt sieci drogowej w gminie powoduje, że ruch ciężarowy musiałby się odbywać przez tereny zabudowane miejscowości. Większość obszaru gminy wykazuje dobre lub bardzo dobre predyspozycje dla rozwoju rolnictwa, a we wnioskach zgłaszanych na etapie tworzenia Studium wybrzmiewa wola dalszego rozwoju działalności rolniczych i oczekiwane jest stwarzanie warunków przestrzennych dla tej funkcji. Gmina z pewnością, pomimo podmiejskiego charakteru, pozostanie obszarem o bardzo dużym znaczeniu funkcji rolniczej, która powinna być postrzegana jako równoprawna funkcja wiodąca. Wobec identyfikowanych w gminie uwarunkowań - rozwój wieloprzestrzennych terenów inwestycyjnych należy uznać za działalność kolizyjną. Dlatego zdecydowano się na uzupełnienie dotychczasowej oferty terenów inwestycyjnych o niewielkie powierzchnie zlokalizowane w strefie dróg wojewódzkich 553 i 551. Są to tereny, które powinny przede wszystkim służyć rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości – to znaczy działalności o małej i średniej skali prowadzonych przez mieszkańców gminy, na przykład w dziedzinie przetwórstwa rolno-spożywczego lub innych dziedzin produkcji lub usług o niezbyt dużej skali oddziaływać na środowisko. Wyznaczone tereny mogą także posłużyć pozyskaniu inwestorów zewnętrznych, dla których walor bliskości miasta i dużej liczby młodych mieszkańców, będzie stanowił istotny czynnik. Warto zauważyć, że przy małej skali bezrobocia, wyznaczenie dużej liczby terenów inwestycyjnych powodowałoby ryzyko przewymiarowania skali i zagrożenie nieracjonalną gospodarką przestrzenną. Duże znaczenie funkcji rolniczej zdecydowało także o niewyznaczeniu rozległych terenów na cele fotowoltaiki. Zachowano istniejącą instalację oraz już wydane decyzje oraz pozytywnie odniesiono się do (nielicznych) wniosków mieszkańców zgłoszonych podczas tworzenia Studium. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, rozwój fotowoltaiki na gruntach niskiej przydatności rolniczej nie wymaga uwzględnienia tego zamiaru w Studium, natomiast wobec terenów o wysokiej przydatności zdecydowano o ich ochronie na cele żywicielskie. Gmina nie posiada predyspozycji przestrzennych dla rozwoju elektrowni wiatrowych, stąd nie wyznaczono terenów dla ich lokalizacji.

Reasumując, tworząc koncepcję zagospodarowania gminy:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów wskazanych do przekształceń w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- wyznaczono niezbyt duże nowe powierzchnie terenów rozwoju gospodarczego – tak, aby powstała atrakcyjna oferta terenowa i możliwość wyboru dla inwestorów o różnym profilu działalności; nowo wyznaczone tereny powinny uzupełnić ofertę już istniejących, a wciąż niezagospodarowanych.

Niezależnie od wprowadzanych w stosunku do dotychczasowego Studium zmian, związanych z określaniem koncepcji rozwoju zagospodarowania, wprowadzono także szereg zmian wynikających ze zmiany stanu wiedzy o przestrzeni gminy, przede wszystkim będących wynikiem prowadzonych prac badawczych oraz coraz większej dostępności danych przestrzennych. Do tej kategorii zmian należy zaliczyć: wskazanie terenów perspektywicznych dla surowców mineralnych, weryfikację zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych, weryfikację i uszczegółowienie zasięgu korytarzy ekologicznych, weryfikację stanu aktualności form ochrony przyrody. Przedstawiono aktualne zasięgi terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jeszcze inną kategorią wprowadzonych zmian, są te, które wynikają ze zmian stanu zagospodarowania gminy. Dotychczas obowiązujące studium nie wyznaczało obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, nie bazowało także na bilansie zapotrzebowania na tereny rozwojowe – są to bardzo istotne przesłanki dla formułowania koncepcji rozwoju, dla których obowiązek sporządzenia został wprowadzony już po przyjęciu dotąd obowiązującego Studium.

Niezależnie od powyższego należy pamiętać, że gmina cechuje się obecnością w przestrzeni szeregu czynników stabilizujących jej strukturę funkcjonalno-przestrzenną i ograniczającą możliwości swobodnego kształtowania rozwoju zagospodarowania. Są to:

- rozległe obszary zajęte przez grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych,
- układ sieci transportowych,
- tereny lasów,
- struktura fizycznogeograficzna – obszar pradoliny i wysoczyzny.

Szereg zagadnień jest niezależnych od polityki władz gminy i na etapie Studium następuje ich zachowanie w „narzuconym” stanie i przebiegu. Dotyczy to przede wszystkim struktury fizyczno-geograficznej, występowania gleb wysokich klas, występowania sieci infrastruktury technicznej (także przesyłowej/tranzytowej – niezbyt licznej na terenie gminy), zasięgu przestrzennego form ochrony przyrody (nielicznych ale skoncentrowanych i w części południowej wpływających na możliwości realizacji zagospodarowania).

Najważniejszym problemem fazy planowania zagospodarowania było oszacowanie skali przewidywanych zmian rozwoju przedsiębiorczości – a więc próba prognozy w jak szerokim zakresie są niezbędne rezerwy rozwojowe, by ich ewentualny brak w przyszłości nie stanowił przeszkody w rozwoju gminy lub też by ich nadmiar nie spowodował rozpraszania zagospodarowania i degradacji ładu przestrzennego w gminie. Zwiększanie skali rozwoju gospodarczego jest bardzo ważnym interesem każdej gminy – byłoby więc bardzo niekorzystne, gdyby skala terenów rozwojowych była zbyt mała i gmina przez zbyt dużą zachowawczość przy konstruowaniu Studium nie wykorzystała możliwości rozwojowych, ale też bardzo niekorzystne byłoby, gdyby przeszacowano skalę przyszłego zainteresowania i wyznaczono zbyt rozległe tereny inwestycyjne.

Wybór funkcji możliwych do rozwoju na terenie gminy, ze względu na ustabilizowane predyspozycje, nie stwarza dużych możliwości wariantowania. W oparciu o obecny stan oraz predyspozycje przyjęto, że gmina pozostanie obszarem wielofunkcyjnym. Wiodącą funkcją pozostaną działalności rolnicze, aczkolwiek uzupełniające znaczenie mieć będzie przedsiębiorczość pozarolnicza, reprezentowana przez rzemiosło, różnego rodzaju usługi (w tym także wspomagające rolnictwo) oraz działalność produkcyjną. Obecne w gminie tereny rozwojowe na potrzeby mieszkalnictwa, wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, znacząco przewyższają prognozowany popyt. Jednocześnie wskazują one w jakich miejscowościach należy się spodziewać dalszej aktywności w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Wciąż zaznaczać swoją obecność będzie w przyszłości funkcja związana z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego – adekwatnie do prezentowanych walorów, w wybranych częściach gminy. Jak wspomniano wcześniej - przez teren gminy biegnie niezbyt liczna infrastruktura przesyłowa energetyczna różnego rodzaju (linie elektroenergetyczne wysokich napięć. W gminie funkcjonuje magazyn paliw o znaczeniu istotnym w skali regionalnej. Z pewnością w okresie najbliższej co najmniej dekady, rola i znaczenie wszystkich tych elementów infrastruktury będzie zachowane. Na terenie gminy na niewielką skalę ma obecnie miejsce produkcja energii ze źródeł odnawialnych – nie należy się spodziewać znaczącego rozwoju, transformacja energetyczna będzie postępowała raczej przez działania indywidualne, przydomowe – niż rozwój infrastruktury zawodowej.

W stosunku do stanu obecnego, w koncepcji rozwoju gminy stawia się więc nacisk przede wszystkim na porządkowanie struktury przestrzennej – w tym zwłaszcza: koncentrację zagospodarowania (brak nowych terenów rozwoju mieszkalnictwa), utrwalanie obecnego charakteru funkcjonalnego ze stworzeniem możliwości dla większej aktywności gospodarczej, zwiększanie atrakcyjności gminy dla zamieszkania, estetyzację przestrzeni oraz stwarzanie warunków dla rekreacji i wypoczynku. Jedynymi istotnymi nowymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w prowadzanych przez Studium, są więc przede wszystkim niezbyt liczne i niezbyt duże tereny rozwojowe dla gospodarki w kilku lokalizacjach.

Podsumowując, należy stwierdzić, że na etapie koncepcji rozwoju i zagospodarowania gminy, zdecydowano o wyborze wariantu, który przy obecnych i dających się przewidzieć w przyszłości uwarunkowaniach, zapewnia optymalny sposób realizacji szeroko rozumianych interesów gminy. Podkreślić należy, że wybrano wariant rozwoju gminy stosunkowo zachowawczy, zakładający przede wszystkim wyznaczanie realnych, a nie przewymiarowanych przestrzeni rozwojowych.

## **SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju ustalanego m.in. w Strategii rozwoju, a także przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Studium składa się z czterech części:

- uwarunkowań rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,
- kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- uzasadnienia rozwiązań przyjętych w Studium oraz syntezy ustaleń Studium,

- rysunku Studium.

W części poświęconej uwarunkowaniom przedstawiono kompleksową charakterystykę stanu istniejącego oraz ocenę dotychczasowego zagospodarowania z diagnozą mocnych i słabych stron gminy. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia – zarówno o charakterze postulatywnym, jak i ustalenia wiążące z zakresu planowania dalszego rozwoju zagospodarowania gminy.

Zidentyfikowano następujące determinanty rozwoju gminy (które leżały u podstaw formułowania założeń rozwoju, a następnie konkretnych ustaleń Studium):

- Rolniczy charakter większości gminy. Gmina prezentuje w większości powierzchni dobre warunki rozwoju rolnictwa, co jest czynnikiem wpływającym ograniczająco na możliwości rozwoju działalności pozarolniczych.
- Warunki fizyczno-geograficzne są mają dwudzielny charakter – część centralna i północna położona na wysoczyźnie prezentują odmienne warunki, niż część południowa położona w pradolinie.
- Część południowa prezentuje istotne walory środowiskowe, które powinny być uwzględniane w kształtowaniu rozwoju gminy.
- Gmina jest relatywnie dobrze dostępna w sieci drogowej, ale leży poza najważniejszymi ciągami komunikacyjnymi zapewniającymi najwyższy poziom dostępności. Drogi tej rangi są dostępne w sąsiednich gminach i wymagają połączenia za pomocą dróg wojewódzkich i powiatowych, których sieć w gminie jest dobrze rozwinięta. Dostępność do Torunia jako głównego ośrodka zaspokajania potrzeb mieszkańców, jest bardzo dobra.
- Sieć osadnicza w gminie jest stosunkowo rozproszona, co utrudnia rozwój energetyki wiatrowej.

U podstaw formułowania kierunków zagospodarowania gminy leżały następujące założenia rozwoju gminy – odzwierciedlające zarówno obiektywne uwarunkowania rozwoju, jak i aspiracje władz samorządowych i mieszkańców gminy:

- Rolnictwo pozostanie funkcją gospodarczą reprezentowaną w całej gminie i zdecydowana większość użytkowania gruntów będzie związana z tym rodzajem działalności.
- Prognoza zmian liczby ludności wskazuje na stały wzrost liczby mieszkańców. Obecnie gmina jest demograficznie bardzo młoda – cechuje się bardzo dużą liczbą młodych rodzin. W przyszłości będzie zwiększała się liczba ludności starszej. Niezbędne są więc działania ukierunkowane na kształtowanie wysokiej jakości życia tej grupy wiekowej.
- Bilans zapotrzebowania na tereny rozwojowe wskazuje brak konieczności wyznaczania terenów rozwoju mieszkalnictwa. Zasadne jest natomiast wyznaczenie terenów dla rozwoju gospodarczego. Gmina posiada predyspozycje dla rozwoju terenów inwestycyjnych o małej i średniej skali.

U podstaw szczegółowych zastosowanych rozwiązań planistycznych (projektowych) leżały następujące założenia:

- Założenie dążenia do zapewnienia ładu przestrzennego.
- Założenie dążenia do zapewnienia jak najkorzystniejszych warunków życia mieszkańców.
- Założenie optymalizacji w zakresie pełnienia zadań własnych gminy - głównie poprzez zasadę koncentracji zagospodarowania.
- Założenie dostosowania skali planowanych zmian zagospodarowania do predyspozycji środowiskowych oraz prognoz rozwoju.

W przestrzeni gminy wyróżniono trzy jednostki funkcjonalno-przestrzenne:

- A – wielofunkcyjna centralna – jednostka o zróżnicowanym charakterze, obejmująca największą miejscowość gminy oraz sąsiednie tereny o dużej koncentracji zabudowy i najsilniej przebiegających procesach inwestycyjnych; jednostka koncentruje największą liczbę mieszkańców gminy i ma podstawowe znaczenie dla obsługi ludności całej gminy w zakresie usług oraz tworzenia pozarolniczych miejsc pracy, ale wciąż duże znaczenie ma i mieć będzie w przyszłości - funkcja rolnicza;
- B - wielofunkcyjna północna – jednostka o zróżnicowanym charakterze, w której pomimo wielofunkcyjności zaznacza się szczególnie duże znaczenie funkcji rolniczej ze względu na wysoki udział gruntów przydatnych rolniczo; zakłada się utrzymanie i rozwój wszystkich obecnych dotąd funkcji, z założeniem przewagi funkcji rolniczej;
- C - wielofunkcyjna południowa – jednostka o zróżnicowanym charakterze, w której szczególnie duże znaczenie ma i mieć będzie ochrona walorów środowiska w związku z położeniem w systemie obszarów chronionych, jak też obejmowanie znacznych powierzchni przez tereny lasów i łąk, ekstensywnie użytkowanych jako użytki zielone; jednostka ma niewielkie znaczenie dla produkcji rolniczej i znaczenie tej funkcji będzie malało kosztem presji osadniczej. Jednostka C pokrywa się z zasięgiem Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej – granica tego obszaru stanowi północną granicę jednostki C.

Ustalenia dotyczące kierunków przeznaczenia terenu (zagospodarowania i towarzyszących mu funkcji), wskazują następujące ich kategorie:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych oraz tereny przeznaczone na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozwój zagospodarowania na podstawie mpzp oraz w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej),
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej i nieuciążliwych funkcji gospodarczych (zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością rozwoju niektórych funkcji),
- tereny prowadzenia działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów,
- tereny rozwoju działalności gospodarczych z zakresu przemysłu, usług, magazynów i składów,
- tereny prowadzenia działalności gospodarczych i gospodarczo-mieszkaniowych związanych z wielkoskalową gospodarką rolną z dopuszczeniem utrzymania dotychczasowej funkcji lub rozwoju pozarolniczych działalności gospodarczych,
- pozostałe tereny - dla których nie wskazuje się zmiany funkcji oraz charakteru zagospodarowania.