

**WÓJT GMINY UNISŁAW**

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

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY UNISŁAW  
z dnia .....**

UNISŁAW, wrzesień 2010 r.

**USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż.arch. MARIA SCHMIDT-LEWANDOWSKA**  
**UL.ZAMOYSKIEGO 21/4 85-063 BYDGOSZCZ**  
**tel./fax 052/581-69-45, e-mail : urbanista2@interia.pl**

## **ZESPÓŁ AUTORSKI**

---

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| główny projektant       | - mgr inż.arch.Maria Schmidt-Lewandowska |
|                         | - inż. Maria Posadzy                     |
|                         | - mgr Damian Facalusiak                  |
| środowisko przyrodnicze | - mgr inż. Hanna Bukowska                |
|                         | - dr inż. Grzegorz Bukowski              |
| współpraca              | - mgr Ryszard Ładziński                  |
|                         | - mgr Małgorzata Lewandowska             |
| opracowanie graficzne   | - mgr Małgorzata Lewandowska             |

## SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP</b> .....	3
1. PODSTAWA OPRACOWANIA .....	3
2. CEL OPRACOWANIA .....	3
3. METODA I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
<b>II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY</b> .....	4
1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY .....	4
2. SIEĆ OSADNICZA .....	4
3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	4
3.1. Położenie gminy .....	4
3.2. Rzeźba terenu .....	5
3.3. Budowa geologiczna i gleby .....	6
3.4. Wody podziemne .....	7
3.5. Wody powierzchniowe .....	7
3.6. Klimat i stan jakości powietrza .....	8
3.7. System ochrony przyrody .....	9
4. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	11
4.1. Zaopatrzenie w wodę .....	11
4.2. Odprowadzenie ścieków .....	11
4.3. Elektroenergetyka .....	12
4.4. Gazownictwo .....	12
4.5. Ciepłownictwo .....	12
4.6. Telekomunikacja .....	12
4.7. Systemy przesyłowe .....	12
4.8. Komunikacja .....	12
5. DZIEDZICTWO KULTUROWE .....	13
6. ROLNICTWO I LEŚNICTWO .....	19
6.1. Rolnictwo .....	19
6.2. Leśnictwo .....	21
7. TURYSTYKA I WYPOCZYNEK .....	22
8. STREFY OGRANICZONEJ DOSTĘPNOŚCI .....	22
8.1. Strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych .....	22
8.2. Tereny zamknięte .....	23
9. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE .....	23
9.1. Uwarunkowania wynikające z planu zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego .....	23
9.2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	24
10. OCENA UWARUNKOWAŃ .....	24

<b><u>III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</u></b>	24
1. CELE ROZWOJU GMINY .....	24
2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	25
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	25
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....	27
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	28
2.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	29
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	31
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	32
2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	32
2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	33
2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	33
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ..	33
2.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	33
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	34
2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	34
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	34
2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	34
2.16. Inne obszary problemowe .....	34
<b><u>IV. SYNTEZA USTALEŃ I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ</u></b>	34
1. CEL ROZWOJU GMINY .....	34
2. SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ....	34
3. KIERUNKI DZIAŁANIA .....	35

## **I. WSTĘP**

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawę opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Unisław stanowią :

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm. )
- uchwała Nr V/35/07 Rady Gminy Unisław z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Unisław.

### **2. CEL OPRACOWANIA**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną gminy, ustala lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Unisław, uchwalonego uchwałą Nr I/2/01 Rady Gminy Unisław z dnia 29 marca 2001 r.

Cel opracowania to aktualizacja kierunków rozwoju gminy, dostosowanie problematyki i procedury sporządzania studium do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzenie aktualnej podstawy do sporządzania planów miejscowych.

### **3. METODA I ZAKRES OPRACOWANIA**

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje obszar gminy Unisław.

Zakres merytoryczny opracowania wyznaczają następujące czynniki :

- zmiany uwarunkowań rozwoju gminy związanych z zachodzącymi procesami inwestycyjnymi ,
- zmiana uwarunkowań zewnętrznych, jak np. : częściowa zmiana regionalnej polityki przestrzennej / Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego /,
- aktualne wymogi prawne.

Analizę uwarunkowań oraz formułowanie kierunków rozwoju gminy przeprowadzono wykorzystując zaktualizowane materiały do studium sporządzonego w 2001 r.

Studium obejmuje :

- część tekstową zawierającą uwarunkowania, kierunki zagospodarowania oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń określone jako załącznik nr 1 do uchwały,
- część graficzną – rysunek studium w skali 1 : 25 000 określony jako załącznik nr 2 do uchwały.

Uzupełnienie części graficznej stanowią załączniki problemowe :

w skali 1:10 000 – dziedzictwo kulturowe,  
w skali zbliżonej do 1:90 000 :

- sieć osadnicza,
- obszary działalności inwestycyjnej,
- komunikacja,
- energetyka i gospodarka wodno-ściekowa.

## **II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY**

### **1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY**

Gmina Unisław położona jest w środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego, w zachodniej części powiatu chełmińskiego. Graniczy z gminami : Chełmno i Kijewo Królewskie w powiecie chełmińskim, Łubianka i Zławieś Wielka w powiecie toruńskim, Dąbrowa Chełmińska w powiecie bydgoskim i Pruszcz w powiecie świeckim.

Miejscowość Unisław będąca siedzibą władz gminnych położona jest w odległości około 30 km od centrum miasta Bydgoszczy (siedziby wojewody) i 29 km od Torunia (siedziby samorządu województwa).

Obszar gminy to 7245 ha, w tym 785 ha (11%) zajmują lasy, a 5781 ha (80%) użytki rolne. Na początku 2009 roku gminę zamieszkiwało 6767 osób, z tego ponad 52% (3548 osób) – we wsi Unisław.

Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 93 osoby/km<sup>2</sup> .

### **2. SIEĆ OSADNICZA**

W hierarchii sieci osadniczej gminy Unisław można wyróżnić w zasadzie tylko 2 szczeble jednostek. Główne ośrodki to Unisław jako ośrodek gminny i Grzybno – ośrodek wspomagający. Nie wykształciły się poziomy pośrednie pomiędzy 2 głównymi ośrodkami a pozostałymi wsiami elementarnymi.

### **3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

#### **3.1. Położenie gminy**

Ze względu na regiony fizyczno-geograficzne (J. Kondracki 1988) obszar gminy usytuowany jest w:

- obszarze Europy Zachodniej;
- podobszarze Pozaalpejskiej Europy Zachodniej;
- prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego;
- podprowincji Pojezierza Południowobałtyckiego;
- makroregionie Dolina Dolnej Wisły;

- mezoregionie Doliny Fordońskiej (północna część gminy),
- makroregion Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie (południowa część gminy).

Według podziału geobotanicznego (W. Szafer i B. Pawłowski 1972) gmina położona jest w:

- państwie Holarktyka;
- obszarze Euro – Syberyjskim;
- prowincji Nizowo – Wyżynnej Środkowoeuropejskiej;
- dziale Bałtyckim;
- podziale Pasa Równin Przymorskich i Wysoczyzn Pomorskich;
- krainie Pomorski Południowy Pas Przejściowy;
- okręgu Wysoczyzny Dobrzyńskiej.

Według regionalizacji przyrodniczo–leśnej (Tramplera 1990) obszar gminy znajduje się w:

- krainie Wielkopolsko-Pomorskiej;
- dzielnicy Pojezierza Dobrzyńsko-Chełmińskiego;
- mezoregion Wysoczyzny Dobrzyńsko-Chełmińskiej (południowa część gminy);
- mezoregion Kotliny Grudziądzkiej (północna część gminy).

### 3.2. Rzeźba terenu

Morfogenetycznie teren gminy stanowią utwory młodoglacjalne ukształtowane w momencie cofania się ostatniego lądolodu skandynawskiego, tj. 17-16 tys. lat temu. Różnica poziomów terenu dochodzi do 70 m. Najniżej położone są grunty wsi Bruki i Kokocko – minimum 26 m n.p.m., a najwyższe grunty wsi Grzybno, Głazewo – maksimum 100,7 m n.p.m. Charakterystyczną cechą obszaru są wyraźnie odznaczające się dwie duże jednostki morfologiczne: Dolina Dolnej Wisły oraz wysoczyzna morenowej. Rzeźba terenu uformowała się w następstwie erozyjnej działalności wód roztopowych płynących od moren czołowych fazy pomorskiej i wód rzecznych pochodzących z południa.

Dolina Dolnej Wisły jest rozległą jednostką utworzoną przez przełom Wisły pod Fordonem, Basen Unisławski, Basen Grudziądzki, przy wysokościach od południa 33 m n.p.m. do 14 m n.p.m. na północy (okolice Nowego). Teren gminy zajmuje środkową część jednostki, tj. Basen Unisławski - wsie Błoto, Bruki Unisławskie, Bruki Kokocka, Kokocko, północna część Gołoty. Wysokość dna doliny na tym terenie jest mało zróżnicowana wynosi od 26 do 36 m n.p.m. Wskazany obszar tworzy terasę zalewową i terasę nadzalewową zbudowaną z osadów akumulacji rzecznej o miąższości około 10 m (mułki, piaski, ropy, nieznacznie torfy). W rejonie Kokocka występują liczne starorzecza o zmiennej wysokości i położeniu w stosunku do koryta Wisły.

Południową część gminy to wysoczyzna morenowa o wysokości od 80 do 100 m n.p.m. obejmująca wsie Stablewice, Unisław, Grzybno, Głazewo, południowe Gołoty. Teren jest falisty z niskimi pagórkami oraz licznymi obniżeniami wytopiskowymi po martwym lodzie, często łączącymi się z dolinkami erozyjnymi. Zbocza wysoczyzny dochodzą do 70 m wysokości, przy nachyleniu 30-50° bez osłony roślinności drzewiastej są narażone na erozję boczną. Ciągłe aktywne są ruchy masowe, głównie osuwiska i obrywy. Dodatkowo

odwadnianie wysoczyzny następuje przez liczną sieć niewielkich cieków, co powoduje nasilenie procesów erozyjnych i denudacyjnych. Cieki tworzą kilkusetmetrowej długości dolinki, obserwuje się intensywną erozję wgłębną. U wylotu dolinek często powstają charakterystyczne stożki napływowe – osadza się materia porwana z głębi wysoczyzny. Podział na jednostki morfologiczne jest bardzo wyraźny – odznaczony przez krawędź zbocza doliny Wisły biegnącą na kierunku wschód - zachód w rejonie wsi Gołoty, Unisław, Bruki Unisławskie. Zbocza cechuje zróżnicowana budowa geologiczna wynikająca z co najmniej czterokrotnego nasunięcia się lodowca.

### 3.3. Budowa geologiczna. Gleby

W budowie geologicznej największe znaczenie mają utwory czwartorzędowe zasadniczo o miąższości 30 - 40 m w południowej części wysoczyzny, zwiększając miąższość do przedziału 40 - 60 m w rejonie krawędziowym. Występują gliny morenowe, przeważnie z odmiennych zlodowaceń oraz osady piaszczysto - żwirowe z okresów cieplejszych – międzystadialnych. Miejscami występują osady zastoiskowe (mułki, ropy, kreda jeziorna) oraz ropy trzeciorzędowe (mioceńskie i plioceńskie). Wśród powierzchniowych utworów geologicznych na północy terenu gminy dominują obszary najmłodszych holocenijskich utworów akumulacji rzecznej reprezentowanej przez mady (QRM) z wyspami piasków starych terasów rzecznych (Qrp), na których miejscami rozwinęły się młodsze utwory eolityczne - pola piasków przewianych i piaski wydymowe (QEp i QWp). W części południowej gminy charakterystyczne są utwory lodowcowe - piaski i gliny zwałowe (Qpi Qg) oraz w śladowej ilości piaski sandrowe (QZp).

W dolinie Wisły najważniejszym czynnikiem glebotwórczym był proces aluwialny, podczas którego rzeki wypływające z głębi lodowca odkładały niesioną materię. Na ten proces nakładały się warunki hydrologiczne i występująca szata roślinna - głównie lasy typu łąkowego. W wyniku tych warunków dobrze wykształciły się mady rzeczne oraz gleby torfowe semihydrogeniczne (bagienne i pobagienne): czarne ziemie, mady próchniczne, murszaste. Lokalnie występują gleby bielicoziemne lub rdzawe na utworach eolicznych.

Na wytworzenie gleb na wysoczyźnie morenowej największy wpływ miał rodzaj skały macierzystej w tym przypadku glin morenowych. Zasobna skała w powiązaniu z szatą roślinną - bogatymi zbiorowiskami roślinności lasów mieszanych z silnie rozwiniętym runem oraz suchy klimat sprzyjały procesom brunatnienia. W efekcie powstały obszary z zasobnymi glebami brunatnymi właściwymi i brunatnymi kwaśnymi wytworzonymi na piaskach gliniastych i glinach. Na obszarach leśnych w południowej części gminy pojawiają się gleby bielicoziemne, glejobielice i rdzawe.

Obszar gminy pod względem warunków geologiczno-inżynierskich dzieli się na trzy strefy. Pas dolinny z gruntami miękoplastycznymi, sypkimi luźnymi i spoistymi plastycznymi, tj rejon występowania torfów, gytii, mad i wydym śródlądowych z płytkim zwierciadłem wód podziemnych - warunki posadowienia budynków trudne. Rejon zboczowy z procesami denudacji i erozji liniowej z licznymi dolinkami erozyjnymi z aktywnymi wyciekami i wysiękami wód podziemnych – warunki posadowienia budynków zdecydowanie niekorzystne, szczególnie ze względu na możliwość wystąpienia ruchów masowych. Największą przydatność budowlaną ma rejon wysoczyzny z gruntami spoistymi, zwartymi i półzwartymi, twardoplastycznymi, bez zjawisk geodynamicznych i poziomem wód podziemnych 2 m p.p.t.

### 3.4. Wody podziemne

Zróznicowane warunki geologiczne determinują wyróżnienie na terenie gminy dwóch odmiennych obszarów hydrogeologicznych: wysoczyzny i pasa dolinnego. W rejonie wysoczyzny wody podziemne, z uwagi na dużą miąższość osadów słaboprzepuszczalnych są dobrze chronione przed zanieczyszczeniami. Jedynie lokalne pogorszenie jakości wód podziemnych może dotyczyć pierwszego, najpłytszego poziomu wodonośnego. W rejonie wysoczyzny nie stwierdzono zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego. Wody wykazują jedynie podwyższone zawartości żelaza i manganu (zanieczyszczenie geogeniczne), co jest stanem powszechnym w na obszarze Niżu Polskiego. Oznacza to, że wody podziemne wymagają tzw. prostego uzdatnienia (odżelazienie, odmanganienie). Odmienne warunki panują w strefie doliny Wisły, tam brak jest osadów słaboprzepuszczalnych, co powoduje wysoką podatność wód podziemnych na zanieczyszczenia. Wyniki badań monitoringowych pierwszego poziomu wodonośnego wykazały wysoką zawartość azotanów – typowych zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego.

Na obszarze gminy występują trzy piętra wodonośne - najgłębsze mezozoiczne składające się z utworów kredy, trzeciorzędowe osady wodonośne izolowane glinami pleistoceniowymi, iłami mioceńskimi oraz wody w osadach pleistoceniowych. Dwa pierwsze piętra wodonośne nie są użytkowane, ale z uwagi na małą podatność na zanieczyszczenia antropogeniczne mogą być potencjalnymi źródłami zaopatrzenia ludności w wodę. Obecnie największe znaczenie ma poziom wód pleistoceniowych, zwykle z dwoma pokładami wodonośnymi na wysoczyźnie. Pokład głębszy z izolacją nadkładu kilkumetrowej miąższości glin zwałowych, z którego wody ujmowane są studniami w Unisławiu. Drugi pokład płytszy występuje pod kilkumetrowym nadkładem glin, z którego eksploatacja wód następuje przez liczne studnie gospodarskie. W rejonie dolinnym poziom wód pleistoceniowych obejmuje cały profil utworów czwartorzędowych. Zwierciadło wód podziemnych występuje już na poziomie 1 m p.p.t i w zależności od stanu wody w Wiśle może wahać się do 2 m p.p.t.

Specyfiką rejonu wysoczyzny jest możliwość występowania okresowo wody zawieszanej na kompleksach gliniastych. Dotyczy to wód roztopowych i opadowych infiltrujących do warstw spiaszczonej gleby. Wody zanikają w procesie parowania lub przez infiltracje w głębsze warstwy, po obniżeniu się wysokich stanów jesiennych i wiosennych.

Gmina znajduje się poza zasięgami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

### 3.5. Wody powierzchniowe

Ze względu na podział hydrograficzny gmina Unisław zaliczana jest do zlewni Wisły. Obszar gminy jest odwadniany przez Kanał Główny, rzekę Frybę oraz Kanał Starogrodzki (Papówka), przy czym cieki te, poza częścią Kanału Starogrodzkiego, mają koryta na terenie gmin sąsiednich. Sieć wód powierzchniowych jest tworzona przez Wisłę, sieć rowów melioracyjnych i dołów potorfowych, szczególnie w rejonie dolinnym, oraz nieliczne oczka wodne i rowy melioracyjne na wysoczyźnie. Dodatkowo w rejonie zboczowym występują okresowo wody płynące w ciekach naturalnych, którymi są drenowane wody z warstw wodonośnych wysoczyzny chełmińskiej.

Monitoring jakości wód powierzchniowych prowadzony jest przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i dotyczy parametrów fizyczno - chemicznych wód Wisły oraz Kanału Starogrodzkiego. Wody Wisły w rejonie gminy Unisław odpowiadają normom

klas III i IV, przy czym najbardziej niekorzystne parametry dotyczą zawartości bakterii coli typu kałowego, ChZT-Cr, chlorków (pochodzących ze ścieków solankowych).

Do wód Kanału Starogrodzkiego są odprowadzane ścieki z oczyszczalni w Unistawiu. Obciążenie materia organiczną z oczyszczalni, łącznie z oddziaływaniem intensywnej gospodarki rolniczej, przy małej prędkości przepływu wód powodują, że rzeka nie spełnia wymogów jakości wód płynących. Przez cały rok utrzymuje się ponadnormatywna zawartość fosforu ogólnego, a w wielu miejscach azotynów. Według oceny ekomorfolologicznej, dokonanej w punkcie kontrolnym w Brukach Unistawskich, rzekę zaliczono do słabej IV kategorii naturalności - ciek o małej atrakcyjności krajobrazowej, o wyraźnie zmienionym ekosystemie i w pełni uregulowanej.

Wszystkie ciek mają wody o obniżonej jakości, przy czym największe skażenie pochodzi z intensywnej gospodarki rolnej - notowane jest duże stężenie zanieczyszczeń typowo rolniczych: azotanów i fosforanów. Z całego systemu wód powierzchniowych pod względem czystości wód wyróżniają się wody wypływające ze zboczy doliny. Wody te mają tylko skażenia geogeniczne.

Ciek analizowanego obszaru charakteryzują się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania. Zarówno wahania stanów, jak i zmienność przepływów rzek są zmienne w skali roku. Na większości z nich obserwuje się znacznie wyższe stany w miesiącach półrocza zimowego aniżeli w półroczu letnim. Stany maksymalne przypadają na okres od lutego do kwietnia, sporadycznie w styczniu. Niżówki występują w sezonie letnim i jesienią. Największe wahania dotyczą wód Wisły - wezbrania występują wiosną i zimą w wyniku roztopów w górach lub zatorów lodowych. Również znaczne wahania stanu wód występują w sieci rowów melioracyjnych. W okresach roztopów lub po intensywnych opadach odnotowuje się maksymalne poziomy, a w okresach suchych wody w korytach często całkowicie zanikają. Spowodowane jest to najczęściej obniżeniem zwierciadła wód podziemnych na skutek długotrwałego braku opadów.

### 3.6. Klimat i stan jakości powietrza

Obszar gminy leży w regionie klimatycznym wielkich dolin w bydgoskiej dzielnicy klimatycznej. Napływające z różnych kierunków masy powietrza o odmiennych charakterystykach kształtują klimat zmienny z dużą przejściowością. Rejon Bydgoszczy i Torunia charakteryzuje się jednymi z najniższych sum opadów w Polsce - średnia z wielolecia na terenie gminy wynosi 510 mm. W ubiegłym wieku zanotowano minimum 312 mm w 1951 r., a maksimum 843 mm w 1980 r. Liczba dni z opadami w ciągu roku wynosi 150-160, przy czym największe opady występują w lipcu, a najmniejsze w lutym. Średnia temperatura roczna wynosi  $7,5^{\circ}\text{C}$ , w tym średnia temperatura stycznia  $-3,1^{\circ}\text{C}$  oraz średnia temperatura lipca  $17,4^{\circ}\text{C}$ . Dni upalne występują w okresie od czerwca do połowy września, natomiast przymrozki od przełomu września i października nawet do początku czerwca. Średnia roczna temperatura powietrza jest tylko nieznacznie niższa od najwyższych w Polsce średnich rocznych temperatur powietrza obserwowanych w południowo-zachodniej części kraju.

Charakterystyczną cechą klimatu jest duża ilość dni wietrznych. Wiatry wieją głównie z kierunków zachodnich - 45% oraz ze wschodnich 32%. Otwarte tereny rolne przy wietrznej pogodzie i małym natężeniu opadów są szczególnie podatne na erozję.

Ze względu na ukształtowanie terenu, występującą roślinność oraz stosunki wodne na terenie gminy wyróżnić można trzy rejony o odmiennym typoklimacie:

1. rejon wysoczyzny z typoklimatem terenów płaskich, otwartych oraz typoklimatem

- obszarów o zwartej zabudowie mieszkaniowej;
- 2. rejon doliny Wisły z typoklimatem terenów podmokłych;
- 3. rejon zbocza doliny z typoklimatem zboczy o ekspozycjach południowej, zachodniej i północnej.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w oparciu o nowe przepisy, wprowadzone w życie w 2001 roku (Prawo ochrony środowiska) dokonał oceny jakości powietrza atmosferycznego i wydzielił strefy odpowiadające następującej klasyfikacji:

klasa A - gdzie żadna substancja nie przekracza poziomu dopuszczalnego,

klasa B - w której co najmniej jedna substancja mieści się poniżej poziomu dopuszczalnego powiększonego o margines tolerancji,

klasa C - w której co najmniej jedna substancja przekracza poziom dopuszczalny powiększony o margines tolerancji,

klasa B/C - została stworzona dodatkowo z uwagi na sytuacje, w których nie ma możliwości jednoznacznego przypisania strefy do klasy B albo C.

Podział na strefy jest dokonywany w dwóch różnych grupach czynników zanieczyszczających, pod kątem ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony roślin. W związku z brakiem indywidualnych wyników pomiarów dla gminy Unisław, przyjmowane są wyniki jak dla powiatu chełmińskiego. Ze względu na powiększoną zawartość beznzo(a)pirenu powiat został zaliczony do klasy C w zakresie czynników wpływających na zdrowie ludzi oraz do klasy A, ze względu na ochronę roślin. Zaliczenie gminy do klasy C nastąpiło tylko poprzez wielkość natężenia jednego czynnika (wynika to z przyjętej metody klasyfikacji), przy czym pozostałe zanieczyszczenia utrzymują się na względnie niskim poziomie, jak dla klasy A. Najpoważniejszym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest emisja niska z indywidualnych źródeł grzewczych. Ogólna tendencja wzrostu natężenia transportu samochodowego będzie powodować uciążliwości związane ze zwiększeniem zanieczyszczeń komunikacyjnych – formaldehydu, benzenu i toluenu. Powiat chełmiński jest wolny od zanieczyszczeń przemysłowych.

### **3.7. System ochrony przyrody**

Przyrodnicze wartości gminy są chronione przez różnorodne formy ochrony, tj. park krajobrazowy, pomniki przyrody, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne.

W granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, którego część zajmuje nizinne tereny gminy, obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 19/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. Celem ochrony jest zachowanie naturalnego krajobrazu doliny Wisły z naturalnymi ekosystemami, starorzeczami, lasami łągowymi oraz stromymi, dynamicznymi skarpami, parowami porośniętymi grądami zboczowymi, roślinnością kserotermiczną i zbiorowiskami zaroślowymi. Drugim ważnym celem powołania parku jest utrwalenie wartości kulturowych charakterystycznych dla regionu Doliny Dolnej Wisły. Mady nadwiślańskie zostały w wyniku osadnictwa mennonitów około XVII wieku przystosowane do upraw jednorocznych, zakładania sadów, wykorzystania na cele hodowli. Po osadnikach zachowały się charakterystyczne zagrody przygotowane na okresowe zalewy Wisły.

Na terenie gminy Unisław zarejestrowano dwa pomniki przyrody. Pierwszy na terenie leśnictwa Raciniewo - dąb o obwodzie 576 cm i wysokości 20 m, wiek około 400 lat. Drugi to aleja 113 drzew przy drodze Unisław – Gołoty (nr pozycji konserwatorskiej 310). W skład

alei wchodzi 79 lip (183 - 476 cm), 18 klonów (167 - 388 cm), 8 dębów, 4 jesiony, 3 kasztanowce, 1 jawor.

Północna, dolinna część gminy znajduje się w zasięgu ostoi obszaru Natura 2000 PLB 040003 Dolina Dolnej Wisły oraz ostoi PLH040003 Solecka Dolina Wisły. W obszarze gminy Unisław granice obu ostoi pokrywają się.

Pierwszy z obszarów obejmuje odcinek Wisły w dolnym biegu od Włocławka do Przegaliny o całkowitej powierzchni 33 559 ha. W gminie Unisław zajmuje grunty związane z wodami Wisły aż po wał przeciwpowodziowy, nie przekraczając drogi wojewódzkiej nr 550. Celem ochrony jest zachowanie starorzeczy, torfowisk, zarośli wierzbowych i lasów łęgowych, muraw kserotermicznych i grądów zboczowych, na których występuje ostoja ptasia o randze europejskiej. Do największych zagrożeń obszaru należy niszczenie morfologicznej różnorodności międzywała, zanieczyszczenie wód, zabudowa brzegów, zalesianie muraw, sukcesja roślinności na skutek zaniechania wypasu zwierząt, zmiana użytków zielonych w pola orne.

Drugi z obszarów obejmuje odcinek doliny Wisły o długości 49 km wraz z terenami zalewowymi. Ostoja obejmuje terasę zalewową, której granicę częściowo wyznacza wał przeciwpowodziowy usypany w XIX wieku, a częściowo skarpa Doliny Wisły. W gminie Unisław, podobnie jak poprzedni obszar Natura 2000, zajmuje grunty związane z wodami Wisły aż po wał przeciwpowodziowy, nie przekraczając drogi wojewódzkiej nr 550. Celem ochrony są siedliska związane z Wisłą, która ma w tym miejscu charakter nieuregulowanej rzeki o dobrze zachowanych naturalnych cechach. Przy średnim i niskim stanie wód z koryta rzeki okresowo wynurzają się piaszczysto - muliste ławice. Natomiast podczas wezbrań nadbrzeżne kępy połączone ze stałym łądem stają się wyspami. Na terenie ostoi występują również starorzecza i okresowo zalewane tereny nadbrzeżne, które porośnięte są mozaiką ziół i traw z rosnącymi pojedynczo i pasowo krzewami i drzewami oraz zaroślami wierzbowymi. Do największych zagrożeń obszaru zaliczyć należy pogłębianie koryta Wisły, likwidowanie piaszczystych ławic w nurcie rzeki oraz wycinanie lasów łęgowych.

Obszar zbocza strefy krawędziowej pomiędzy Doliną Wisły a wysoczyzną został również objęty ochroną w formie ostoi obszaru Natura 2000 PLH04\_18 Zbocza Płutowskie. Charakterystyczną jego cechą jest specyficzna rzeźba terenu i znaczne deniwelacje - strome skarpy wzniesione są do 60 m ponad dno doliny. W granicach ostoi znajduje się szereg śródpolnych, naturalnie wykształconych, zalesionych parowów, wcinających się w przyległą wysoczyznę morenową. Niektóre fragmenty są użytkowane rolniczo. Niewielki fragment w północnej części gminy, w okolicy wsi Gołoty obejmuje użytkowany rolniczo fragment dna doliny Wisły, wykorzystywany jako grunty orne lub użytki zielone. Łąki są przeważnie intensywnie zagospodarowane. W niektórych miejscach spotyka się małe płyty łągi wierzbowego i ziołorośla. Najcenniejsze tereny ostoi ZBOCZA PŁUTOWSKIE z dobrze wykształconą roślinnością kserotermiczną znajdują się jednak poza granicami gminy Unisław. Podstawowym zagrożeniem dla głównego przedmiotu ochrony ostoi ZBOCZA PŁUTOWSKIE jest zaniechanie użytkowania pastwisk i muraw w strefie krawędziowej, zalesianie muraw, wydeptywanie ścieżek, neofityzacja szaty roślinnej - ekspansja obcych gatunków roślin, związanych z terasą zalewową doliny Wisły.

Obszar PLB040003 Dolina Dolnej Wisły został zatwierdzony ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ŚRODOWISKA z dnia 27 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Obszar PLH040003 Solecka Dolina Wisły został zatwierdzony przez Komisję Europejską jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, ale oczekuje jeszcze na objęcie ochroną na podstawie prawa polskiego.

Obszar PLH04\_18 ZBOCZA PŁUTOWSKIE został zgłoszony do Komisji Europejskiej, jako obszar potencjalnie mający znaczenie dla Wspólnoty, ale nie został jeszcze zweryfikowany i zatwierdzony przez KE. Zgodnie z obowiązującymi przepisami do czasu ostatecznej weryfikacji (pozytywnej lub negatywnej) w działalności inwestycyjnej musi być jednak traktowany na równi z obszarami już zatwierdzonymi.

Żaden z wyżej opisanych Obszarów Natura 2000 nie posiada opracowanego planu zadań ochronnych. Plany zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 zawierać będą wskazania do zmian w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jeżeli będą niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono dany obszar Natura 2000.

Ważnym elementem przyrody objętym ochroną są użytki ekologiczne. W myśl ustawy o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk. W gminie Unisław użytki ekologiczne występują wyłącznie na terenie leśnictwa Raciniewo w formie śródleśnych bagien, często zakrzewionych lub zadrzewionych, które ze względu na odmienność środowiskową stanowią ważny element większych ekosystemów, dając schronienie różnym gatunkom zwierząt. Użytki ekologiczne obejmują 27 pozycji o łącznej powierzchni 16,46 ha (od 0,26 ha do 2,87 ha).

#### **4. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **4.1. Zaopatrzenie w wodę**

Gmina Unisław posiada bardzo korzystne warunki w zakresie wód podziemnych. Zaopatrzenie w wodę z utworów czwartorzędowych odbywa się głównie z ujęć gminnych o znaczeniu lokalnym.

Stopień zwodociągowania gminy wynosi prawie 80 %.

Brak sieci wodociągowej we wsi Bruki Kokocka i częściowo we wsiach : Błoto, Kokocko i Bruki Unisławskie.

##### **4.2. Odprowadzenie ścieków**

Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje częściowo miejscowości Unisław, Raciniewo i Stablewice. Jest to w przewadze sieć ogólnospławna, jedynie w Unisławiu istnieje na części obszaru sieć rozdzielcza. Ścieki sanitarne odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Unisławiu, która przyjmie zwiększoną ilość ścieków po rozbudowie sieci.

Na terenach pozbawionych sieci kanalizacyjnej ścieki gromadzi się w zbiornikach bezodpływowych o różnym stopniu szczelności.

### **4.3. Elektroenergetyka**

Na południe od zabudowy miejscowości Unisław zlokalizowany jest Główny Punkt Zasilania 110/15 kV. Z GPZ Unisław wyprowadzone są następujące linie elektroenergetyczne :

- napowietrzne linie 110 kV w kierunku GPZ Chełmża i w kierunku GPZ Przysiek,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV do zasilania odbiorców poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV i wyprowadzone z nich linie nN 0,4 kV.

Południową część gminy przecina linia najwyższych napięć 220 kV Bydgoszcz Jasiniec – Grudziądz Węgrowo.

### **4.4. Gazownictwo**

Na obszarze gminy Unisław brak sieci gazowej.

### **4.5. Ciepłownictwo**

W gminie Unisław brak zorganizowanego systemu grzewczego. Lokalne systemy występują w dawnych zakładach rolnych i w byłej cukrowni. Poza tym zaopatrzenie w ciepło odbywa się ze źródeł indywidualnych.

### **4.6. Telekomunikacja**

System łączności w zakresie telefonii przewodowej na obszarze gminy Unisław jest niewystarczający. Rozwiązanie alternatywne stanowi rozwijająca się telefonia komórkowa.

### **4.7. Systemy przesyłowe**

Na obszarze gminy występują elementy systemów przesyłowych :  
linia napowietrzna NN 220 kV relacji Bydgoszcz Jasiniec – Grudziądz Węgrowo,  
kabel łączności międzymiastowej relacji Toruń - Chełmża - Unisław - Chełmno.

### **4.8. Komunikacja**

#### **4.8.1. Drogi**

Podstawowy układ drogowy w gminie tworzą: 3 drogi wojewódzkie i 5 dróg powiatowych. Układ ten uzupełniony jest siecią dróg gminnych.

Drogi wojewódzkie :

droga nr 550 Chełmno - Kokocko – Unisław,

droga nr 551 Strzyżawa – Dąbrowa Chełmińska - Unisław - Chełmża – Wąbrzeźno,,

droga nr 597 Rzęczkowo – Cichoradz – Sieraków - Unisław.

Pod względem standardu technicznego drogi wojewódzkie zaliczone są do klasy G /drogi główne/ i klasy Z /drogi zbiorcze/ oraz wyjątkowo klasy GP /drogi główne ruchu przyspieszonego/.

Drogi powiatowe :

droga nr 1601C Kokocko – Dąbrowa Chełmińska,

droga nr 1607C Dorposz Szlachecki – Unisław,

droga nr 1627C Unisław – Żygląd,

droga nr 1639C Głazewo – Grzybno,

droga nr 1624C Bruki Kokocka – Jeleniec.

Pod względem standardu technicznego drogi powiatowe zaliczone są do klasy Z /drogi zbiorcze/ oraz wyjątkowo klasy L /drogi lokalne/.

Sieć dróg wojewódzkich i powiatowych uzupełniają drogi gminne.

**4.8.2. Kolej**

Przez gminę przechodzi linia kolejowa drugorzędna jednotorowa Bydgoszcz – Unisław –  
- Chełmża – Kowalewo – Brodnica.

**5. DZIEDZICTWO KULTUROWE**

Na obszarze gminy Unisław występują elementy zagospodarowania o wartości historycznej objęte ochroną konserwatorską.

Prawnej ochronie podlegają obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela.

**ZABYTKI NIERUCHOME**  
wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego

miejsowość	obiekt	chronologia	data wpisu do rejestru	numer ewid.
UNISŁAW	kościół parafialny p.w.św.Bartłomieja	k.XIII w.,1728, 1751, 1841	12.05.1982 r.	A/246
	grodzisko		15.09.1965 r.	C/18
KOKOCKO	zbór ewangelicki ob.kościół fil.rzym.- kat.p.w.Niepokalanego Serca NMP	1829	12.05.1982 r.	A/245
	cmentarz ewangelicki o pow.1,08 ha	XIX w.	01.06.1987 r.	A/493
RACINIEWO	park o pow.3,76ha	2 poł.XIX w.	09.09.1985 r.	A/609

	spichlerz folwarczny	1850	19.08.1982 r.	A/940
GRZYBNO	kościół parafialny p.w. św.Michała Archanioła	XIII/XIV w.	30.11.1929 r.	A/319
STABLEWICE	park o pow.1,64 ha	1920-1939	09.09.1985 r.	A/610

Ponadto na terenie gminy istnieją zasoby dziedzictwa kulturowego objęte wojewódzką ewidencją zabytków, na którą składają się obiekty architektury i budownictwa, zespoły pałacowo-parkowe, obiekty techniki i kultury materialnej, cmentarze. Szczegółowy wykaz tych obiektów zawiera poniższa tabela.

**OBIEKTY O WARTOŚCI KULTUROWEJ  
w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków**

**architektura i budownictwo**

miejsowość	adres	obiekt	chronologia
UNISŁAW	ul. Wiślana 28	dom mieszkalny	I poł.XX w.
	ul.Parkowa 24	dom mieszkalny	poł.XX w.
	ul.Parkowa 22	stodoła /obecnie magazyn /	poł.XIX w.
	ul.Parkowa 22	dwór /ob.funkcja publ./	ok.1900 r.
	ul.Lipowa 9/Wiśl.	dom /funkcja mieszk.-usł./	ok.1913 r.
	ul.Lipowa 49	kamienica /f. mieszk.-usł./	ok.1930 r.
	ul.Wiślana 19	dom mieszkalny	ok.1912 r.
	ul.Wiślana 33	kuźnia /ob.gosp./-przebud.otw.	k.XIX w.
	ul.Wiślana 33	dom /ob. lokal użytk./	I ćw.XX w.
	ul.Wiślana 26	obiekt gospodarczy	p.XX w.
	ul.Wiślana 26	dom mieszkalny	k.XIX w.

ul.Wiślana 31	dom mieszkalny -rozbud.	p.XX w.
ul.Lipowa 47	dom mieszkalny	p.XX w.
PKP	drożniówka /ob.mieszk./	p.XX w.
Unisław	dom mieszkalny	l.30-te XX w.
Unisław	dom mieszkalny –przebud.	XIX/XX w.
Unisław	dom /ob.niezamieszkały/	XIX/XX w.
Unisław	pałac	ok.1900 r.
ul.Dworc./Chełm.	szkoła	k.XIX w.
ul.Dworcowa 6	dom wielorodzinny	I poł.XX w.
ul.Głazewska	drożnicówka /ob.mieszk./	XIX/XX w.
ul.Dworcowa 8	dom mieszkalny	I poł.XX w.
ul.Dworcowa 6	bud. inwent.-gospodarczy	I poł.XX w.
ul.Dworcowa 8	bud. inwent.-gospodarczy	I poł.XX w.
ul.Dworcowa 8	bud. inwent.-gospodarczy	I poł.XX w.
ul.Wiślana 30	dom mieszkalny	p.XX w.
ul.Lipowa	szkoła	p.XX w.
ul.Lipowa 26	dom mieszkalny	I poł.XX w.
ul.Lipowa 45	dom mieszkalny	p.XX w.
ul.Dworcowa 4	dworzec z magazynem	dworzec–1912 r., ekspedycji towar. mag.–ok.1902 r., przebudowa - lata 30-te XXw.
ul.Żwirki i Wigury 3	budynek użyteczn.publ.	pocz.XX w.

ul.Dworcowa 5	zespół budynków dworca kolej. / mieszkalnych i gospod./	ok.1900 r.
ul.Chełmińska 68	budynek mieszkalny	XIX/XX w.
ul.Chełmińska 73	budynek mieszkalny	pocz.XX w.
ul.Chełmińska 75	budynek mieszkalny	XIX/XX w.
ul.Dworcowa	wieża ciśnień / nieużytk./	XIX/XX w.
ul.Chełmińska 41	dom mieszkalny	poł.XIX w.
ul.Chełmińska 1	obiekt przem./ob.usł.-biur./	p.XX w.
ul.Chełmińska 1	obiekt przem. /ob.usług./	p.XX w.
ul.Żwirki i Wigury 1	dom mieszkalny	p.XX w.
ul.Grudziądzka	dom mieszkalny	p.XX w.
ul.Chełmińska	dom / ob. mieszk.-usł. /	p.XX w.
ul.Chełmińska 4	dom mieszkalny	1911 r.
ul.Rynkowska 9-11	dom mieszkalny	1906 r.
ul.Wiślana	dom /ob.mieszk.usł./	p.XX w.
ul.Wiślana 1	dom mieszkalny	k.XIX w., rozbud.
ul.Wiślana 3	czworak /ob.mieszk./	k.XIX w.
ul.Wiślana 5	obiekt gospodarczy	k.XIX w.
ul.Wiślana 5	czworak /ob.mieszk./	k.XIX w.
ul.Wiślana 7	obiekt gospodarczy	k.XIX w.
ul.Wiślana 7	czworak /ob.mieszk./	k.XIX w.
<b>BRUKI UNISŁ</b> Bruki Unisł. 43	budynek mieszk. i gosp.	XIX/XX w.
Bruki Unisł.	mleczarnia /ob.mieszk./	p.XX w.

	Bruki I	szkoła	p.XX w.
BRUKI KOK.	Bruki II	szkoła	p.XX w.
BŁOTO	Błoto	szkoła	p.XX w.
GŁĄŻEWO	Głazewo 16	dom mieszkalny	II ćw.XX w.
	Głazewo 16	dom mieszkalny	k.XIX w.
	Głazewo 19	dom mieszkalny	p.XX w.
	Głazewo 17	dom mieszkalny	p.XX w.
	Głazewo 12	oficyna dworu	po poł.XIX w.
	Głazewo 12	obiekt gospodarczy	II poł.XIX w.
	Głazewo 12	dwór	I poł.XIX w.
	Głazewo 5	dom /ob.gosp./	XIX w.
GRZYBNO	Grzybno	pałac	ok.1900 r.
	Grzybno	dwór	ok.1880 r.
	Grzybno 67	budynek gosp. przy drodze	1869 r.-przebudow.
	Grzybno	strażnica drog.II na linii Unisław- -Chełmża /ob.miesz./	k.XIX w.
	Grzybno	strażnica drog. na linii Unisław- -Chełmża /ob.miesz./	k.XIX w.
	Grzybno 46	dom mieszkalny	p.XX w.
	Grzybno 61	dom mieszkalny	p.XX w.
	Grzybno	szkoła	p.XX w.
KOKOCKO	Kokocko	poczta /ob.sklep+poczta/	p.XX w.
	Kokocko	szkoła	p.XX w.
	Kokocko 59	dom mieszkalny	XIX w.

	Kokocko 94	dom /ob.nieżytkowany/	XIX w.
	Kokocko	obora i stajnia	k.XIX w.
	Kokocko	obora i stajnia	1897 r.
	Kokocko	mleczarnia /ob.nieżytk./	p.XX w.
	Kokocko 15	d.karczma /ob.miesz./	k.XIX w.
	Kokocko	dom mieszkalny	k.XIX w.
STABLEWICE	Stablewice	dwór	1842r.,rozb.XIX/XX
	Stablewice	zespół folwarczny	1850-1930 r.
RACINIEWO	Raciniewo	dwór	ok. 1850 r.
	Raciniewo	zespół folwarczny	1850-1930 r.

**cmentarze**

BŁOTO	cmentarz mennonicki użytk. jako ewangelicki	I poł. XIX w. od XIX/XX w.
BRUKI I	cmentarz ewangelicki	I poł. XIX w.
	cmentarz ewangelicki / w lesie /	I poł. XIX w.
BRUKI II	cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.
GRZYBNO	cmentarz przykościelny	pocz. XX w.
KOKOCKO	cmentarz mennonicki	I poł.XVII w.
UNISŁAW	cmentarz przykościelny	II poł. XIX w.
	cmentarz ewangelicki / na majdanie grodziska /	XIX/XX w.

Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne. Ścisłej ochronie bez prawa jakiegokolwiek ingerencji podlega stanowisko eksponowane w terenie– wczesnośredniowieczne grodzisko usytuowane w Unisławiu. Pozostałe stanowiska nie posiadają ekspozycji terenowej.

Usytuowanie elementów dziedzictwa kulturowego, łącznie ze stanowiskami archeologicznymi, na obszarze gminy w podziale na sołectwa lub ich części przedstawiają załączniki mapowe w skali 1:10 000. Uwidoczniona na mapach numeracja odnosi się do wykazów stanowiących ewidencję Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu.

## 6. ROLNICTWO I LEŚNICTWO

### 6.1. Rolnictwo

Jakość gleb, ich mała zmienność przestrzenna, rzeźba terenu i warunki klimatyczne stwarzają duże możliwości dla produkcji roślinnej, szczególnie w grupie tzw. roślin intensywnych. Na tle województwa kujawsko-pomorskiego gleby gminy Unisław wyróżniają się pod względem zasobności w składniki pokarmowe, jedynie niedobory obserwuje się w zakresie boru. Wyniki badań prowadzonych przez Okręgową Stację Chemiczno-Rolniczą w Bydgoszczy wskazują na brak potrzeb wapnowania gleb, gdyż występują tutaj gleby lekko kwaśne, obojętne i zasadowe. W zakresie makroelementów, tj. fosforu, potasu i magnezu zawartości pierwiastków kształtują się w zakresach od rzadko bardzo niskiej, poprzez średnią i wysoką do bardzo wysokiej. Zawartość podstawowych składników pokarmowych w 2006 r. kształtowała się następująco:

Poziom zawartości	Fosfor	Potas	Magnez
bardzo niski	5 %	6 %	7 %
niski	15 %	26 %	24 %
średni	12 %	31 %	17 %
wysoki	13 %	11 %	9 %
bardzo wysoki	55 %	26 %	43 %

W zakresie mikroelementów (miedź, mangan, cynk, żelazo) dominują poziomy średni i wysoki. Nie stwierdzono ponadnormatywnych zawartości ołowiu, kadmu, miedzi, niklu, siarki.

O przydatności rolniczej gleb świadczy ich klasyfikacja bonitacyjna. Gleby klas II, IIIa, IIIb zajmują ponad 61 %, gleby średnich klas IVa, IVb – 26%, a gleby słabych klas V i VI tylko 13% ogólnej powierzchni gminy. Rozkład klas bonitacyjnych, warunki wodne i rzeźba terenu plasują gminę w gronie najlepszych gmin rolniczych województwa.

Pod względem przydatności rolniczej gleby na wysoczyźnie są zaliczane do kompleksów: pszenno dobry, pszenno bardzo dobry oraz żytni bardzo dobry, natomiast w dolinie Wisły do kompleksów słabszych: żytnio - ziemniaczanych, zbożowo - pastewnych oraz trwałych użytków zielonych.

Gleby są wytworzone na bazie lekkich i średnich marglistych glin zwałowych, a sporadycznie występujące piaski słabogliniaste z reguły są podścielone glinami. W rejonie Unisławia osady powierzchniowe zawierają znaczne ilości pyłu, a miejscami tworzą osady pyłowe. W rejonie

dolinnym występują gleby mułowo-torfowe, torfowe i murszowo-torfowe tworząc siedliska bagienne i pobagienne.

W gospodarce rolnej dominują grunty orne - 75,3%, przy niewielkiej ilości trwałych użytków zielonych 11,1%. Znaczna część użytków zielonych – około 400 ha - została przekształcona w użytki orne, co nie ma odzwierciedlenia w powszechnej ewidencji gruntów. Użytkowanie gruntów w gospodarstwach rolnych na podstawie danych z ewidencji gruntów oraz spisu rolnego z 2002 r., przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	Odsetek
Użytki rolne	5781	95,7
Grunty orne	4378	75,7
<i>w tym odłogi</i>	159	3,6
<i>ugory</i>	195	4,4
<i>sady</i>	91	1,6
<i>łąki</i>	891	15,4
<i>pastwiska</i>	169	2,9
<i>pozostałe użytki rolne</i>	252	4,4
Lasy	120	2
Zadrzewienia i zakrzewienia	137	2,3
Ogółem	6038	100

Struktura upraw kształtuje się następująco: zboża 64,6%, ziemniaki 3,5%, rośliny przemysłowe 16,3%, warzywa 10,5%. Największy obszar upraw zbożowych dotyczy pszenicy -1860 ha oraz jęczmienia - 475 ha. Spośród roślin przemysłowych największe znaczenie ma uprawa buraków cukrowych - 360 ha, oraz rzepaku i rzepiku 343 ha. Występowanie luźnych gleb o korzystnych warunkach do produkcji warzyw w promieniu 50 km od większych ośrodków miejski sprzyja rozwojowi rolnictwa specjalistycznego. Dla ukierunkowania produkcji roślinnej niebagatelne znaczenie mają tradycje przemysłu cukrowego (zamknięta cukrownia w Unisławiu), oraz funkcjonowanie zakładów przetwórstwa owoców i warzyw (Z.P.O.W. Unisław Sp. z o.o. sprzedająca wyroby pod marką UNAMEL, Elsner w Dąbrowie Chełmińskiej, Marvit w Złejwsi Wielkiej).

Produkcja zwierzęca niezmiennie od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku ulega stopniowemu zmniejszaniu. W roku 1975 wskaźnik zwierząt gospodarskich w przeliczeniu na duże jednostki produkcyjne przypadające na 100 ha użytków rolnych wynosił 96,3, w 1994 r. zmalał do 65,4, a w 2002 r. wynosił 48. Największy spadek odnotowano w zakresie hodowli bydła i koni, mniejszy w zakresie trzody i owiec. Wg danych z powszechnego spisu rolnego z 2002 r. na terenie gminy hodowano 1750 szt bydła, 7064 szt trzody chlewnej, 565 szt owiec i 54 konie.

Gospodarka rolna oparta jest na rodzinnych gospodarstwach rolnych wykorzystujących 5362 ha użytków rolnych. Podział gospodarstw pod względem wielkości przedstawia się następująco:

Powierzchnia gospodarstw	Liczba gospodarstw	Powierzchnia ogólna w ha
Do 1 ha	216	99
1 -5 ha	129	375
5-10 ha	107	889
10-15 ha	67	887
15 ha i więcej	87	3478
Ogółem	606	5728

Struktura wielkościowa gospodarstw jest bardzo korzystna, gdyż ponad 60% i 30% użytków rolnych jest we władaniu gospodarstw odpowiednio dużych (ponad 15 ha) i średnich (10-15 ha), natomiast pozostałe 8% stanowią gospodarstwa małe (do 5 ha). Zauważalne są stopniowo pojawiające się zmiany w wykorzystaniu posiadanego majątku. Przejawia się to prowadzeniem w 86 gospodarstwach obok działalności rolniczej także działalności pozarolniczej. Najczęściej prowadzona jest działalność w zakresie handlu oraz przetwórstwa przemysłowego, rzadziej w budownictwie, transporcie, agroturystyce.

## 6.2. Leśnictwo

Gmina Unisław posiada stosunkowo niewielkie powierzchnie lasów - lesistość wynosi tylko 8,94 %. Na ogólną powierzchnię lasów w gminie składa się 526 ha lasów państwowych zarządzanych przez Nadleśnictwo Toruń oraz 120 ha lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, a także lasy w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych. Lasy państwowe zajmują kompleks główny w południowo zachodniej części gminy w okolicach miejscowości Raciniewo. Rozdrobnione kompleksy leśne występują również na terenie wsi Kokocko, Bruki Unisławskie, Błoto, Gołoty, Głazewo. Pozbawione powierzchni leśnych są miejscowości Unisław, Grzybno. Administracyjnie lasy państwowe wchodzą w skład Nadleśnictwa Toruń Leśnictwa Raciniewo.

Największy kompleks lasów komunalnych występuje na terenie wsi Głazewo – zajmuje pow. 22,12 ha. Dominują lasy młodszych klas wieku do 60 lat. Są to siedliska lasowe i borowe z gatunkami panującymi dębu i sosny. Jako domieszka występuje brzoza, olcha, świerk, modrzew. W warstwie podszytu występuje brzoza, bez czarny, kruszyna.

Lasy państwowe w okolicy Raciniewa charakteryzują się większą żyznością siedlisk niż pozostałe obszary wchodzące w skład Nadleśnictwa Toruń. Ma to przełożenie na znacznie

większy udział drzewostanów wielogatunkowych oraz bogactwo flory i fauny. Dodatkowym elementem podnoszącym wartość ekosystemu jest występowanie licznych bagienek uznanych za użytki ekologiczne. Drzewostany mają budowę pionową jednopiętrową, pochodzą generalnie z odnowień sztucznych (sosna, dąb, buk), nieliczne z samosiewu (brzoza, grab, osika) a także pochodzenia odrosłowego (głównie drzewostany olchowe). Układ klas wieku jest prawidłowy, świadczy o równomiernym i umiarkowanym użytkowaniu lasu w przeszłości. We wszystkich starszych klasach wieku udział młaższościowy jest wyższy od udziału powierzchniowego, a drzewostany przeszłorębne stanowią ponad 12 % powierzchni i 17 % młaższości wszystkich drzewostanów.

Powierzchnie leśne na terenie gminy występują w ilości znacznie poniżej średnich notowań krajowych, lecz z uwagi na zróżnicowanie żyzności siedlisk, ukształtowanie powierzchni i złożone stosunki wodne są bardzo ciekawymi obiektami pod względem przyrodniczym. W lasach występuje duża różnorodność roślin, w tym objęte ochroną częściową kopytnik pospolity i cis pospolity oraz objęte ochroną ścisłą poryblin jeziorny.

Ważnym elementem przyrodniczym gminy są zachowane parki podworskie. Nie są one objęte formami ochrony przyrody, jednakże ze względu na małą ilość lasów i zadrzewień stanowią cenne uzupełnienie szaty roślinnej. Dwa parki są wpisane do rejestru zabytków - w Stablewicach i Raciniewie, a pozostałe jako strefy ochrony konserwatorskiej podlegają ochronie - w Gołotach, Grzybnie, Głazewie, Unisławiu.

## **7. TURYSTYKA I WYPOCZYNEK**

Gmina Unisław posiada warunki dla rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku dzięki atrakcyjności środowiska przyrodniczego, walorom krajobrazowym i zasobom dóbr kultury. Obsługa ruchu turystycznego jest obecnie niezadawalająca.

Preferowane formy rekreacji :

- turystyka krajoznawcza i kwalifikowana ( piesza, konna, rowerowa ),
- wypoczynek pobytowy – w przyszłych ogólnodostępnych obiektach turystycznych i w gospodarstwach agroturystycznych,
- sporty zimowe.

Rozwojowi turystyki sprzyja dobra dostępność komunikacyjna.

## **8. STREFY OGRANICZONEJ DOSTĘPNOŚCI**

### **8.1. Strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych**

Przyjmuje się ograniczenia dla zabudowy w strefach o szerokości :

- 13 m (2 x 6,5 m) od linii średnich napięć,
- 40 m (2 x 20 m) od linii wysokich napięć 110 kV,
- 50 m (2 x 25 m) od linii najwyższych napięć 220 kV,
- 70 m (2 x 35 m) od linii najwyższych napięć 400 kV.

Powyższe strefy mają charakter orientacyjny. Faktyczne strefy ochronne należy ustalać na podstawie pomiarów lub obliczeń natężenia pola elektrycznego.

Lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana sposobu zagospodarowania terenu w pasie ograniczonego użytkowania lub przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej – w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci.

W pasach technologicznych elektroenergetycznych linii przesyłowych 220 kV i 400 kV obowiązuje :

- uzgadnianie z właścicielem linii lokalizacji wszelkich obiektów,
- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- zakaz nasadzeń roślinności wysokiej ( zalesienia wymagają uzgodnienia z gestorem sieci maksymalnej wysokości ),
- uzyskanie opinii gestora sieci dla wszelkich zmian w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego i w jego najbliższym sąsiedztwie,
- zapewnienie dostępu do linii elektroenergetycznych w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych.

## **8.2. Tereny zamknięte**

Tereny zamknięte na obszarze gminy to tereny kolejowe, dla których zasady użytkowania i zagospodarowania ustalają przepisy odrębne.

## **9. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE**

### **9.1. Uwarunkowania wynikające z planu zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego**

#### **9.1.1. Położenie gminy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa**

W planowanej strukturze przestrzennej gmina Unisław znalazła się w I centralnej strefie polityki przestrzennej, obejmującej tereny w dolinach Wisły i środkowej Noteci wraz z bezpośrednim otoczeniem. Jest to obszar najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej.

#### **9.1.2. Ustalenia w zakresie rozwoju sieci osadniczej**

W hierarchii sieci osadniczej województwa Unisław został zaliczony do wiejskich siedzib-ośrodków gminnych, dla których zakłada się wzmocnienie ich potencjału w celu podnoszenia jakości życia mieszkańców poprzez inwestycje w dziedzinie edukacji ( na poziomie podstawowym i gimnazjalnym ), służby zdrowia ( podstawowej opieki lekarskiej ), pomocy społecznej, obsługi rolnictwa, sportu i rekreacji.

#### **9.1.3. Główne zasady zagospodarowania przestrzennego**

- gospodarowanie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju ,
- podporządkowanie działalności gospodarczej wymogom ochrony zasobów i walorów przyrodniczych,
- ochrona przed przeznaczeniem na cele nierolnicze gleb wysokoprodukcyjnych,
- zalesianie gruntów słabszych klas bonitacyjnych ,

- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności terenów istniejącego inwestowania ,
- zachowanie dziedzictwa kulturowego,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych dla rozwoju turystyki.

## **9.2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Według stanu na początek 2009 r. Gmina Unisław nie dysponuje żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **10. OCENA UWARUNKOWAŃ**

Podstawę rozwoju gminy stanowią :

- wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- sąsiedztwo Wisły – szlaku wodnego o znaczeniu krajowym,
- korzystne powiązania komunikacyjne z Bydgoszczą i Toruniem.

Czynniki ograniczające rozwój gminy :

- położenie części gminy w strefie zagrożeń powodziowych,
- brak terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla rozwoju mieszkalnictwa, usług i produkcji,
- brak rozwiniętej bazy dla funkcji turystyki i wypoczynku.

## **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **1. CELE ROZWOJU GMINY**

Główny cel rozwoju gminy to wzrost aktywności gospodarczej dla podniesienia standardu życia mieszkańców. Dla osiągnięcia tak określonego celu przewiduje się :

- rozwój mieszkalnictwa,
- rozwój działalności gospodarczej,
- wzrost atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej,
- rozwój usług dla mieszkańców i obsługi ruchu turystycznego,
- rozwój rolnictwa ekologicznego,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej, głównie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Rozwój gminy winien odbywać się w warunkach równowagi między wzrostem gospodarczym a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

## **2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

#### **2.1.1. Funkcje gminy**

Gminie Unisław wyznacza się następujące funkcje:

- funkcja podstawowa – rolnicza,
- funkcja uzupełniająca – usługowa (usługi dla ludności i rolnictwa),
- funkcja dodatkowa – turystyczna i wypoczynkowa,
- funkcja dodatkowa – działalność gospodarcza (przemysł przetwórczy, rolno-spożywczy).

#### **2.1.2. Hierarchia sieci osadniczej**

Ustala się następująca strukturę sieci osadniczej :

- wieś Unisław – siedziba administracji gminnej, wielofunkcyjny ośrodek o znaczeniu gminnym,
- wieś Grzybno – wielofunkcyjny ośrodek wspomagający,
- pozostałe wsie sołeckie jako ośrodki elementarne, o znaczeniu lokalnym.

#### **2.1.3. Zróżnicowanie funkcjonalne przestrzeni gminy**

Na terenie gminy wyznacza się 4 zasadnicze strefy funkcjonalne.

### **A – STREFA ZAGROŻEŃ POWODZIOWYCH**

Strefa zalewowa, obejmuje teren w północno-zachodniej części gminy, położony wzdłuż prawego brzegu Wisły. Granicę południowo-wschodnią strefy wyznacza wał przeciwpowodziowy.

Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Strefa A leży na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, zarazem w obszarze dwu ostoi NATURA 2000 – PLB 040003 Dolina Dolnej Wisły (ostoja ptasia) oraz PLH040003 Solecka Dolina Wisły (ostoja siedliskowa). W obszarze gminy Unisław granice obu ostoi pokrywają się.

W strefie A obowiązują ścisłe zakazy inwestycyjne ; ewentualne zwolnienie z zakazu, także w odniesieniu do budowy nowych obwałowań, w drodze decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

### **B – STREFA UŻYTKÓW ZIELONYCH I EKSTENSYWNEGO OSADNICTWA**

Obejmuje dno doliny Wisły tzw. Basen Unisławski lub Kotlinę Unisławską. Leży w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto niewielki, południowo – wschodni fragment strefy B objęto ochroną w ramach ostoi Natura 2000 PLH04\_18 Zbocza Płutowskie.

Dla strefy B ustala się :

- zachowanie rolnictwa jako wiodącej funkcji obszaru,
- realizację ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej – siedliskowej i rezydencjonalnej z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- realizację zespołu zabudowy usługowo-produkcyjnej we wsi Kokocko na podstawie przewidywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wykluczeniem lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wyprzedzającego wykonania sieci wodociągowej,
- realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Błoto na podstawie przewidywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- realizację centrum edukacji ekologicznej we wsi Błoto na skraju kompleksu leśnego w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 550,
- zakaz inwestycji mogących naruszyć integralność wałów przeciwpowodziowych,
- zachowanie systemu melioracyjnego.

### **C – STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNEGO**

Zbocze doliny - strefa przejściowa między dnem doliny Wisły a terenem wysoczyzny. Znakomita większość obszaru strefy C położona jest w granicach ostoi Natura 2000 PLH04\_18 Zbocza Płutowskie.

Z uwagi na znaczne wartości spadków, możliwość pojawienia się ruchów masowych gruntów, a także dla ochrony siedlisk przyrodniczych i wysokich walorów ekspozycyjnych zbocza ustala się :

- zakaz inwestycji mogących trwale zmienić rzeźbę terenu,
- zakaz zabudowy w obrębie ścisłego zbocza, na terenach o spadku przekraczającym 5%, szczególnie w dolinkach erozyjnych,
- zapewnienie naturalnego spływu wód powierzchniowych w dolinkach erozyjnych – zakaz przegradzania cieków w celach energetycznych i innych,
- dopuszczenie zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego, w tym wyciągów narciarskich i strzelnicy sportowej, wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzedzonego wnikliwym **problemowym** opracowaniem ekofizjograficznym, które zgodnie z przepisami szczególnymi wykonuje się w przypadku konieczności bardziej szczegółowego rozpoznania cech wybranych elementów przyrodniczych lub określenia wielkości i zasięgów konkretnych zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi.

### **D – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ I OSADNICTWA**

Obejmuje południowo-wschodnią część gminy, położoną na terenie wysoczyzny.

Niewielki, północno – zachodni fragment strefy D objęto ochroną w ramach ostoi Natura 2000 PLH04\_18 Zbocza Płutowskie.

Strefa o znacznym zróżnicowaniu funkcjonalnym – rolnictwo, mieszkalnictwo, produkcja.

Ustala się :

- potencjalne tereny rozwojowe dla zespołów zabudowy mieszkaniowej na podstawie przewidywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsiach Unisław, Głazewo, Grzybno i Gołoty,
- potencjalne tereny rozwojowe dla funkcji usługowo-produkcyjnych we wsi Unisław na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zachowanie funkcji rolniczej na pozostałych terenach,
- lokalizacja nowej zabudowy siedliskowej z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dopuszcza się realizację elektrowni wiatrowych i stacji bazowych telefonii komórkowej. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym będą konsekwencją procesów inwestycyjnych w trzech zasadniczych obszarach funkcjonalnych : mieszkalnictwo, produkcja, rekreacja. Przyjęty podział funkcjonalny jest w znacznym stopniu zgeneralizowany. Funkcje obszarów należy rozumieć jako funkcje wiodące, obok których będą występowały funkcje towarzyszące, a niekiedy zamienne.

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

Minimalne wielkości działek w nowoprojektowanych zespołach :

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>,
- zabudowy rezydencjonalnej - 2500 m<sup>2</sup>,
- zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz mieszkalno-usługowej - 2000 m<sup>2</sup>.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działek o max. 20 %.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki :

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej - maksimum 30 %, nie więcej jednak niż 400 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz mieszkalno-usługowej - maksimum 50 %.

Wielkość powierzchni działki do zachowania w stanie biologicznie czynnym :

- w zabudowie mieszkaniowej i rezydencjonalnej – nie mniej niż 40 %,
- w zabudowie usługowej, produkcyjnej oraz mieszkalno-usługowej – nie mniej niż 25 %.

Wysokość budynków :

- w zabudowie mieszkaniowej i rezydencjonalnej – nie więcej niż 10 m,
- w zabudowie usługowej i produkcyjnej – nie więcej niż 13 m.

Geometria dachów :

- na budynkach lokalizowanych w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego – dachy połaciowe, o głównych połaciach symetrycznych, nachylonych 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
- na terenach przewidzianych do sporządzenia planów – do ustalenia w planach,
- w zabudowie rozproszonej – do ustalenia w decyzjach o warunkach zabudowy.

Zabudowa na poszczególnych działkach powinna stanowić szarmonizowaną całość.

W granicach poszczególnych działek budowlanych obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych według wskaźników : 1 stanowisko na 1 mieszkanie i 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

Tereny wyłączone z zabudowy : teren zagrożeń powodziowych, grunty rolne, wymagające zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz grunty leśne z wyłączeniem obszarów przewidzianych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- grunty przewidziane do zalesienia,
- tereny w granicach pasów drogowych.

### **2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Na terenie gminy Unisław ochronie prawnej podlegają następujące elementy środowiska przyrodniczego :

#### **Pomniki przyrody**

- dąb około 400-letni o obwodzie 576 cm, wysokości 20 m rosnący na terenie leśnictwa Raciniewo,
- aleja 113 drzew przy drodze Unisław-Gołoty ( nr pozycji konserwatorskiej 310 ) składająca się z 79 lip (183-476 cm), 18 klonów (167-388 cm), 8 dębów, 4 jesionów, 3 kasztanowców i 1 jawora.

#### **Obszary Natura 2000**

- PLB040003 Dolina Dolnej Wisły (ostoja ptasia) i PLH040003 Solecka Dolina Wisły (ostoja siedliskowa) - w obszarze gminy Unisław granice obu ostoi pokrywają się. Jest to teren przyległy do Wisły, okresowo zalewany jej wodami.  
Celem ochrony PLB040003 Dolina Dolnej Wisły jest zachowanie starorzeczy, torfowisk, zarośli wierzbowych i lasów łęgowych, muraw kserotermicznych i łąk z bocznych, na których występuje ostoja ptasia o randze europejskiej. W przypadku PLH040003 Solecka Dolina Wisły przedmiotem ochrony są siedliska związane z Wisłą, która ma w tym miejscu charakter nieuregulowanej rzeki o dobrze zachowanych naturalnych cechach: piaszczysto - muliste ławice, starorzecza i okresowo zalewane tereny nadbrzeżne, porośnięte mozaiką ziół i traw oraz zarośla wierzbowe.
- PLH04\_18 ZBOCZA PŁUTOWSKIE - obszar zbocza strefy krawędziowej pomiędzy Doliną Wisły a wysoczyzną, z szeregiem naturalnie wykształconych, zalesionych parowów, wcinających się w przyległą wysoczyznę morenową. Przedmiotem ochrony są występujące na zboczach zbiorowiska roślinności kserotermicznej i zarośla tarninowo-głogowe ze stanowiskami rzadkich gatunków flory kserotermicznej, a także płyty gładu subkontynentalnego i gładu z bocznych porastające parowy.

#### **Chełmiński Park Krajobrazowy**

Obejmuje teren dna doliny Wisły do zbocza wysoczyzny. Celem ochrony jest zachowanie naturalnego krajobrazu doliny Wisły z naturalnymi ekosystemami, starorzeczami, lasami łęgowymi, stromymi, dynamicznymi skarpami, parowami porośniętymi łąkami z bocznych, roślinnością kserotermiczną i zbiorowiskami zaroślowymi. Przedmiotem ochrony są także wartości kulturowe charakterystyczne dla regionu Doliny Dolnej Wisły – pozostałości osadnictwa mennonitów z XVII w., po którym zachowały się charakterystyczne zagrody przygotowane na okresowe zalewy Wisły.

### Użytki ekologiczne

Występują wyłącznie na terenie leśnictwa Raciniewo jako bagna śródleśne, często zakrzewione lub zadrzewione. Stanowią element większego ekosystemu – korytarza ekologicznego.

Ekopolityka na obszarze gminy to dążenie do maksymalnej ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Tak postawionemu celowi mają służyć następujące działania :

- poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych poprzez rozbudowę systemu odprowadzenia ścieków,
- poprawa warunków aerasanitarnych poprzez :
- eliminację tradycyjnych systemów grzewczych na rzecz systemów wykorzystujących paliwo ekologiczne,
- instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń w zakładach istniejących i projektowanych w celu ograniczenia uciążliwości obiektów przynajmniej do granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny,
- prowadzenie uporządkowanej działalności inwestycyjnej skoordynowanej z realizacją układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

### **2.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### Strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej

Strefa obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględного zachowania.

Zakres działalności konserwatorskiej w strefie „A” to przede wszystkim zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja historycznej zabudowy, utrzymanie zieleni towarzyszącej, usuwanie obiektów dysharmonizujących, dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej w zakresie sytuacji, skali bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej, dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołów zabytkowych, eliminacja funkcji uciążliwych, dążenie do kompleksowych badań historycznych obszaru. W zespołach dworsko-parkowych nie wystarczy zabezpieczanie stanu istniejącego, wskazane są działania przywracające ich integralność poprzez usuwanie elementów błędnie w nie wprowadzonych, jak drogi, sieć wodociągowa, kanalizacja, trakcje energetyczne, telefoniczne i inne obniżające walory historyczne i przyrodnicze.

Sposoby ochrony, działania konserwatorskie w strefie „A”

Obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac takich, jak : podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania, prace ziemne, zagospodarowanie terenu, infrastruktura techniczna, a także remonty, modernizacja, adaptacja, uzupełnianie zabudowy, wprowadzanie elementów małych form architektonicznych, wprowadzanie elementów reklamy wizualnej, wymiana nawierzchni ulic i dróg.

Konserwator zabytków może warunkować swoje akceptacje wymogiem wykonania dodatkowych badań, analiz itp.

Priorytet wymogów konserwatorskich przed innymi uwarunkowaniami.

#### Strefa „B” ochrony konserwatorskiej

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

Zakres ochrony w strefie „B” – zachowanie historycznych układów zabudowy (linie zabudowy, proporcje, gabaryty, podziały historyczne, wkomponowanie w krajobraz naturalny), zachowanie zabudowy historycznej (jej konserwacja i rewaloryzacja), dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, parków, alei i cmentarzy, usuwanie obiektów dysharmonizujących. dostosowanie nowej zabudowy do kompozycji historycznych.

Sposoby ochrony, działania konserwatorskie :

Uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają : remonty, modernizacje, adaptacje obiektów zabytkowych, uzupełnienia zabudowy, lokalizacje nowych obiektów, wprowadzanie małych form architektonicznych, zagospodarowanie historycznych terenów zielonych, korekty układu przestrzennego.

#### Strefa „W” ochrony archeologicznej

Strefa „W” obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych posiadających własną formę terenową.

Zakres ochrony w strefie „W” – obiekty objęte strefą „W” podlegają całkowitej ochronie. Na obszarze strefy „W” zakazana jest wszelka działalność, która nie jest związana bezpośrednio z rewaloryzacją zasobu archeologicznego.

Sposoby ochrony, działania konserwatorskie :

Zachowanie i konserwacja obiektów zabytkowych, ich ekspozycja w terenie z pozostawieniem obszarów otwartych o charakterze muzealnym.

W granicach gminy Unisław strefą „W” objęto wczesnośredniowieczne grodzisko we wsi Unisław.

#### Strefa „OW” obserwacji archeologicznej

Strefa „OW” obejmuje tereny o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Obejmuje się nią wszystkie stanowiska archeologiczne nieekspozowane w terenie.

Zakres ochrony w strefie „OW” – rozpoznanie, zbadanie zasobów archeologicznych przed dopuszczeniem działalności inwestycyjnej.

Sposoby ochrony, działania konserwatorskie :

Wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zakres badań archeologicznych określa się na etapie projektu budowlanego.

Ochrona obiektów nie objętych ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków winna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom :

a) dla zespołów dworsko-parkowych :

- utrzymanie jednej własności lub przywrócenie, w miarę możliwości jedności władania, obejmującej tereny parku i grunty pod dworem oraz sam dwór,
- odstąpienie od dalszych parcelacji,

b) dla obiektów architektury :

- utrzymanie istniejących budynków w należyтым stanie technicznym z dopuszczeniem zmiany funkcji i podniesieniem standardu wyposażenia techniczno-użytkowego,
- zachowanie, w przypadku remontu lub modernizacji, historycznego detalu architektonicznego i wyposażenia wnętrza,

c) dla parków :

- utrzymanie układu kompozycyjnego zieleni, alejek,
- pielęgnacja i konserwacja zieleni, uzupełnianie ubytków,
- likwidacja funkcji i obiektów kolizyjnych,

d) dla wsi o historycznym układzie przestrzennym :

- zachowanie układu przestrzennego,
- wprowadzanie nowej zabudowy na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego dla zapewnienia integracji przestrzennej i funkcjonalnej zabudowy projektowanej z istniejącą,

e) cmentarze :

- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z pierwotną funkcją,
- zachowanie elementów i obiektów podkreślających symbolikę miejsca,
- utrzymanie lub uczytelnienie układu alejek i kwater,
- ochrona nagrobków, krzyży,
- zachowanie drzewostanu.

Dla ochrony krajobrazu kulturowego wskazane opracowanie „Studium oddziaływania elektrowni wiatrowych na krajobraz kulturowy”, które określałoby lokalizację wiatrowni i ich wysokość.

Ustalone zasady ochrony dziedzictwa kulturowego wymagają weryfikacji na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w formie wytycznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

## **2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **2.5.1. W zakresie komunikacji ustala się :**

- modernizację dróg powiatowych nr 1601C, 1607C, 1627C, 1639C, 1624C,
- rozbudowę sieci dróg gminnych i poprawę stanu technicznego dróg istniejących,
- realizację sieci dróg rowerowych,
- rozwój zaplecza komunikacji jak : stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi .

### **2.5.2. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej ustala się :**

- budowę sieci wodociągowej we wsi Bruki Kokocka,
- rozbudowę sieci wodociągowej we wsiach Kokocko i Bruki Unisławskie,

- budowę sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowościach położonych na wysoczyźnie : Unisław, Raciniewo, Grzybno, Głazewo i częściowo Gołoty z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni w Unisławiu.

**2.5.3. W zakresie melioracji ustala się :**

- odbudowę śródlądowych wód powierzchniowych i urządzeń melioracji podstawowych.

**2.5.4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się :**

- utrzymanie i rozwój selektywnej zbiórki odpadów z uwzględnieniem odpadów biodegradalnych i niebezpiecznych,
- likwidację dzikich wysypisk śmieci,
- stopniową wymianę elementów azbestowych w obiektach budowlanych,
- kontynuowanie wywozu nieczystości stałych na składowisko w Osnowie pod Chełmnem. Nie przewiduje się realizacji składowiska odpadów na terenie gminy.

**2.5.5. W zakresie elektroenergetyki ustala się :**

- rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
- wymianę starych i budowę nowych stacji transformatorowych,
- sukcesywną wymianę napowietrznych linii niskiego napięcia na linie kablowe,
- dopuszczenie realizacji elektrowni wiatrowych na obszarze strefy funkcjonalnej D oraz wykorzystania innych odnawialnych źródeł energii.

**2.5.6. W zakresie gazownictwa ustala się** ewentualne zaopatrzenie gminy w gaz ziemny w okresie kierunkowym.

**2.5.7. W zakresie ciepłownictwa ustala się :**

- wymianę tradycyjnych systemów grzewczych na systemy wykorzystujące paliwo ekologiczne w zabudowie istniejącej,
- stosowanie paliw ekologicznych w zabudowie noworealizowanej,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

**2.5.8. W zakresie telekomunikacji ustala się :**

- modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ze względu na łączność, a także dla potrzeb szeroko pojętej sieci informatycznej,
- wymianę napowietrznych linii na linie kablowe światłowodowe,
- rozwój łączności bezprzewodowej.

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

- modernizacja i rozbudowa dróg gminnych,
- realizacja dróg rowerowych,
- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa elektroenergetycznej sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
- ewentualne zaopatrzenie gminy w gaz ziemny w okresie kierunkowym,
- modernizacja i rozbudowa sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- włączenie do sieci ekologicznej Natura 2000 (zad. nr 1),
- modernizacja drogi wodnej – Wisła (zad. nr 23) ,
- budowa linii 2x400 kV Bydgoszcz Jasiniec - Grudziądz Węgrowo (zad. nr 25); wariant A – według planu województwa, wariant B – wniosek do planu województwa uzgodniony z PSE-Północ,
- ustanowienie i wdrożenie planu ochrony parku krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły (zad. 44),
- zachowanie korytarza ekologicznego zapewniającego ciągłość między obszarami prawnie chronionymi w dolinie Wisły (zad.47),
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 – budowa obwodnicy m.Uniśław (zad. nr 89),
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 550 – remont nawierzchni (zad. nr 134),
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 597 (zad. nr 137),
- przebudowa linii kolejowej nr 209 (zad. nr 153).

**2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Nie wyznacza się obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to potencjalne tereny rozwojowe określone na rysunku studium, stanowiącym załącznik nr 2 oraz tereny zainwestowane, wymagające przekształceń.

Plany należy opracowywać sukcesywnie, w miarę potrzeb, w granicach określonych w uchwałach Rady Gminy o przystąpieniu do ich sporządzenia, z uwzględnieniem dróg niezbędnych do powiązania obszarów projektowanej zabudowy z układem istniejących dróg publicznych.

W granicach terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

- a) utrzymanie i gospodarcze wykorzystanie gruntów rolnych w formie upraw polowych, łąk, pastwisk oraz upraw ogrodniczych,
- b) promowanie rolnictwa ekologicznego i upraw roślin trudno znoszących transport z uwagi na bliskość dużych rynków zbytu / Bydgoszcz, Toruń /,
- c) rozwój agroturystyki,
- d) zachowanie zwartych kompleksów leśnych,

- e) zalesienia enklaw śródleśnych i fragmentów gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, nie przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele,
- f) przebudowa drzewostanów w sąsiedztwie uczęszczanych szlaków komunikacyjnych na gatunki o wyższej bioodporności.

**2.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Teren określony jako strefa funkcjonalna A to obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ściśle zakazy inwestycyjne.

W obrębie zbocza doliny Wisły określonego jako strefa funkcjonalna C występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

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

Nie występują.

**2.13. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

W Raciniewie znajduje się miejsce pamięci narodowej poświęcone Polakom zamordowanym w 1939 r. Nie wyznacza się dla niego strefy ochronnej.

**2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Rekultywacji należy poddać tereny eksploatacji złoża kruszywa po wygaśnięciu koncesji.

**2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach gminy występują tereny zamknięte związane z przebiegiem linii kolejowych.

**2.16. Inne obszary problemowe**

Nie występują.

**V. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

**1. CEL ROZWOJU GMINY**

Głównym celem rozwoju gminy jest podniesienia standardu życia mieszkańców. Studium określa przyjęte kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zadań ponadlokalnych, wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

**2. SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Funkcja gminy – rolnictwo, usługi, turystyka i wypoczynek, działalność gospodarcza

Hierarchia sieci osadniczej :

Unisław – wielofunkcyjny ośrodek o znaczeniu gminnym,

Grzybno – wielofunkcyjny ośrodek wspomagający,  
Pozostałe wsie sołeckie – ośrodki elementarne.

Zróźnicowanie funkcjonalne przestrzeni gminy :

- A - strefa zagrożeń powodziowych,
- B - strefa użytków zielonych i ekstensywnego osadnictwa,
- C - strefa ograniczonego zagospodarowania turystycznego,
- D - strefa produkcji rolniczej i osadnictwa.

### **3. KIERUNKI DZIAŁANIA**

- rozwój działalności gospodarczej, któremu służy wskazanie ofertowych terenów inwestycyjnych dla pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy,
- rozwój mieszkalnictwa na wskazanych terenach rozwojowych z wykorzystaniem rezerw w istniejących jednostkach osadniczych,
- wzmocnienie funkcji wsi Unisław jako siedziby gminy,
- rozwój usług dla mieszkańców głównie w wielofunkcyjnych ośrodkach w Unisławiu i w Grzybnie,
- rozwój bazy wypoczynkowej i infrastruktury turystycznej,
- przekształcanie rolnictwa w kierunku rolnictwa ekologicznego,
- rozwój agroturystyki,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozwój gminy winien odbywać się w warunkach równowagi między wzrostem gospodarczym a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.