U C H W A Ł A NR XXIV/150/2000

R A D Y G M I N Y W O B R O W I E

z dnia 28 kwietnia 2000 roku

w sprawie: uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo"

Na podstawie art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz U z 1999 r Nr 15, poz 139 z późn zm/ Rada Gminy w Obrowie

u c h w a l a, co następuje:

§ 1.

Uchwala się " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Obrowie i w sołectwach.

Przewodniczący
Rady Gminy
Tadeusz Lenczewski

ZARZĄD
GMINY OBROWO

URZĄD GMINY
Obrowo
Wpłynęło dn. 2000 -05- 31
Nr. ..... zał. .....

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBROWO

KWIECIEŃ 2000 r. Egz.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia
7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu
przestrzennym – sporządzającym
Studium jest Zarząd Gminy

ZARZĄD GMINY OBROWO

Przewodniczący	–	**Bogdan Koszuta**
Z-ca przewodniczącego	–	**Kazimierz Sajnóg**
Członkowie	–	**Marianna Rumińska**
	–	**Krzysztof Michalski**
	–	**Roman Filarski**
	–	**Zygmunt Szultka**
	–	**Bogdan Sadowski**

STUDIUM UCHWALIŁA
RADA GMINY OBROWO
UCHWAŁA NR XXIV/150/2000
Z DNIA 28 KWIETNIA 2000 ROKU

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
TADEUSZ LENCZEWSKI

STUDIUM składa się z następujących części:

- CZĘŚĆ OPISOWA
- CZĘŚĆ GRAFICZNA
  * GMINA WIELKA NIESZAWKA
    STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
    ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
    - plansza podstawowa, skala 1:10 000

Wykonawca opracowania:

- Ośrodek Systemów Przestrzennych
  „InfoGraf" Spółka z o.o.
  Toruń, ul. Goździkowa 9

- Generalny projektant:
  mgr inż. Andrzej Załuski
  uprawnienia urbanistyczne nr 780/88

Spis treści

Informacje ogólne str.
Przedmiot i obszar opracowania ... 6
Cel sporządzenia studium ... 6
Podstawa prawna ... 7
Obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Obrowo ... 7
1. Diagnoza prospektywna dotychczasowego rozwoju – potencjał gminy ... 10
1.1. Ludność, podział administracyjny ... 10
1.2. Zatrudnienie, bezrobocie ... 17
1.3. Sfera społeczna ... 20
1.3.1. Mieszkalnictwo ... 20
1.3.2. Opieka zdrowotna ... 25
1.3.3. Bezpieczeństwo publiczne - przestępczość ... 27
1.3.4.Oświata ... 29
1.3.5. Opieka społeczna ... 31
1.4. Infrastruktura techniczna ... 34
1.4.1. Sieć drogowa ... 34
1.4.2. Zaopatrzenie w wodę ... 34
1.4.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ... 35
1.4.4. Energia elektryczna ... 36
1.4.5. Gaz przewodowy ... 36
1.4.6. Gospodarka odpadami ... 36
1.5. Użytkowanie gruntów ... 40
1.6. Rolnictwo ... 45
1.7. Działalność gospodarcza ... 52
1.8. Budżet gminy ... 55
2. Identyfikacja uwarunkowań rozwoju gminy ... 56
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne ... 56
2.2. Uwarunkowania wewnętrzne ... 63
2.2.1. Sfera społeczna ... 63
2.2.2. Sfera gospodarcza ... 65
2.2.3. Sfera infrastruktury technicznej ... 66
2.2.4. Sfera ekologiczna ... 67
2.2.5. Sfera przestrzenna ... 68
2.3. Środowisko przyrodnicze gminy Obrowo ... 70
2.3.1. Położenie geograficzne ... 70
2.3.2. Rzeźba i powierzchnia terenu ... 71
2.3.3. Budowa geologiczna ... 72
2.3.4. Sieć rzeczna ... 73
2.3.5. Zasoby wód podziemnych ... 75
2.3.6. Gleby ... 75
2.3.7. Lasy ... 76
2.3.8. Klimat ... 78
2.3.9. Walory turystyczne ... 79
2.3.10. Ochrona środowiska przyrodniczego ... 79
2.3.11. Zagrożenia w środowisku przyrodniczym ... 84
2.4. Środowisko kulturowe ... 87

A. Dobra kultury wpisane do rejestru zabytków nieruchomych ... 88
B. Stanowiska archeologiczne nieeksponowane w terenie ... 88
C. Wsie o zachowanym układzie przestrzennym ... 93
D. Zespoły pałacowo – dworskie ... 96
E. Obiekty architektury sakralnej ... 97
F. Obiekty techniki i kultury materialnej ... 98
G. Obiekty architektury i budownictwa ... 98
3. Kierunki rozwoju gminy ... 102
3.1. Szanse stymulujące rozwój gminy ... 102
3.2. Główne cele rozwoju gminy ... 103
3.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego ... 106
3.3.1. Strefy funkcjonalne – rozwoju i przekształceń ... 106
3.3.2. Główne elementy infrastruktury technicznej ... 133
3.4. Zamierzenia wynikające z polityki przestrzennej województwa ... 140
4. Kierunki polityki rozwoju ... 142
4.1. Środowisko przyrodnicze ... 142
4.2. Środowisko kulturowe ... 144
4.3. Polityka przestrzenna na obszarze gminy ... 148
4.3.1. Obszary, dla których powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ... 155
4.3.2. Potrzeby w zakresie opracowań specjalistycznych ... 157
5. Część formalno – prawna ... 159
6. Kartogramy tematyczne ... 160

INFORMACJE OGÓLNE

Przedmiot i obszar opracowania

Przedmiotem opracowania jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo" zwane dalej „Studium".

Studium opracowane jest dla całości obszaru gminy w celu określenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego z uwzględnieniem polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego.

Cel sporządzenia studium

W myśl dyspozycji zawartej w art. 6 ust. 1 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym studium określa jedną z polityk rozwoju tj. politykę przestrzenną gminy. Przez politykę przestrzenną gminy rozumie się określenie i egzekwowanie przez jej władzę zasad użytkowania zagospodarowania i zabudowy terenów, umożliwiających realizację interesów osób fizycznych i niepublicznych osób prawnych gospodarujących w gminie, w zgodzie z interesem publicznym - określonym w ustawach i interesem ogólnospołecznym - określonym poprzez cele długookresowego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Polityka przestrzenna jest wypadkową polityk w poszczególnych sferach (społecznej, gospodarczej, ekologicznej i infrastruktury technicznej) ukierunkowującą działania władz dla osiągnięcia celów strategicznych.

Studium jest podstawowym dokumentem planistycznym, który kształtuje politykę gospodarowania przestrzenią na obszarze gminy w dłuższym okresie (kilku kadencji rady) z zastrzeżeniem, że istotna zmiana uwarunkowań powinna skutkować zmianą studium tak, aby było ono zawsze aktualną podstawą dla prac planistycznych.

Do głównych elementów studium należy zaliczyć:

- diagnozę prospektywną rozwoju gminy w dynamicznym ujęciu zjawisk,
- określenie uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na sprecyzowanie celów strategicznych i rozwoju gminy w poszczególnych sferach,
- określenie kierunków rozwoju gminy i sformułowanie zasad polityki przestrzennej dla ich realizacji,
- określenie obszarów wymagających opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu koordynacji i realizacji długofalowej polityki rozwoju gminy.

Studium stanowi także materiał informacyjny dla prowadzenia promocji i marketingu w celu pozyskania inwestorów.

Podstawa prawna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Obrowo sporządzone zostało w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 418) z dalszymi zmianami.

Podstawą opracowania studium jest uchwała nr XXXI/172/98 Rady Gminy Obrowo z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jest natomiast jedynym obowiązującym opracowaniem planistycznym obejmującym cały obszar gminy, w oparciu o który sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz koordynacja innych polityk sektorowych rozwoju gminy.

Podstawowe akty prawne dotyczące polityki przestrzennej:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 418 z dn. 25 sierpnia 1994 r.) z dalszymi zmianami.
- Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dn. 30 grudnia 1994r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. nr 3 poz. 40 z dn. 30 stycznia 1995 r.).

Obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Obrowo

Plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r.

Plany miejscowe sporządzone dla obszaru Obrowo w trybie ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12 lipca 1984 r. są ważne do dnia 31.XII.1999 r. Dotyczy to m. in. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo przyjętego uchwałą nr V/27/94 Rady Gminy Obrowo z dnia 5 grudnia 1994 r.

Plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (stan na dzień 31. XII. 1999 r.).

Dotychczas sporządzone zmiany planu nie zostały ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Rady Gminy Obrowo, a nie ogłoszone dotychczas w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Brzozówka, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Dobrzejewice, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Głogowo, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Obrowo, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Szembekowo, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Kawęczyn, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Łążynek, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Łążyn II, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Osiek n/W, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Dzikowo, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Silno, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Smogorzewiec, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Brzozówka, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo letniskowe, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- *zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Dzikowo, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo letniskowe, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.*

  Konieczność wprowadzenia w uchwale zmiany obejmującej rezygnację z przyjętych funkcji dla terenów UTL-3 i UTD-1 w związku z ich lokalizacją na terenach zagrożonych powodzią na podstawie danych z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku. Teren UT-1 może być dopuszczony do realizacji po opracowaniu operatu przeciwpowodziowego wyznaczającego możliwość realizacji zabudowy kubaturowej;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Osiek n/W, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo letniskowe, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Kawęczyn, dotycząca terenów przeznaczonych pod budownictwo letniskowe, przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo na obszarze wsi Brzozówka, dotycząca terenów przeznaczonych pod działalność usługową (stacja obsługi, motel), przyjęta uchwałą nr XXIV/128/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 kwietnia 1997 r.

1. DIAGNOZA PROSPEKTYWNA DOTYCHCZASOWEGO ROZWOJU - POTENCJAŁ GMINY

Diagnoza prospektywna rozwoju gminy obrazuje jej potencjał w różnych dziedzinach. Stan rozwoju poszczególnych dziedzin życia gminy stanowi materiał do analiz służących określaniu silnych i słabych stron gminy, szans i zagrożeń rozwoju oraz formułowaniu wniosków dotyczących kierunków rozwoju. Diagnoza wykonywana dla potrzeb studium ujmuje istniejące zjawiska dynamicznie, określając ich zmiany na przestrzeni czasu (kilku ostatnich lat), gdyż tylko taka ocena gwarantuje wyciąganie właściwych wniosków.

Korzystając z istniejących materiałów źródłowych (w zależności od ich dostępności), stosuje się kryterium porównawcze, najczęściej odnosząc stan gminy Obrowo do innych gmin wiejskich byłego województwa toruńskiego. Wnioski z takiego porównania obrazują konkurencyjność gminy w stosunku do gmin sąsiednich. Pozwala to na pełną ocenę istniejącego stanu gminy oraz wskazanie trendów i problemów jej rozwoju. Informacje wynikające z opracowanej diagnozy mogą spełnić także funkcje dodatkowe:

- stanowią źródło danych dla samorządu na temat aktualnego stanu rozwoju gminy - istotnych do planowania bieżących przedsięwzięć inwestycyjnych, opracowywania programów operacyjnych itp.,
- w przypadku ich aktualizacji, stworzą szeroką bazę porównawczą zachodzących zmian w gminie w okresach np. kadencji rady gminy lub dłuższym np. 10-15 letnim (horyzont czasowy studium). Mogą być traktowane jako element oceny wyników działań podejmowanych przez radę gminy, wskazywać występujące trendy (pozytywne i negatywne), kierunkować aktywność samorządu na słabe strony rozwoju gminy,
- być podstawą i źródłem utworzenia komputerowej bazy danych o gminie, co w warunkach gospodarki rynkowej dla podniesienia konkurencyjności gminy jest warunkiem nieodzownym dla osiągnięcia sukcesu (promocja, marketing).

Realizacja komputerowej bazy danych o gminie będzie ułatwiona przez fakt, że opracowywane dane dotyczące diagnozy prospektywnej gminy Obrowo są zebrane w programach komputerowych odpowiednich do stworzenia bazy. Dotyczy to także wszystkich opracowań mapowych, które wykonano w technice cyfrowej. Elementy istniejącego i planowanego zagospodarowania gminy, są wprowadzone na mapę wektorowo i połączone z podkładem topograficznym mapy w skali 1:10000 przygotowanym rastrowo.

1.1. Ludność, podział administracyjny

Gmina Obrowo pod względem powierzchni należała do gmin średnich w byłym województwie toruńskim. Z obszarem 162,0 km^2 plasowała się na ósmym miejscu w województwie. Dla porównania w aktualnym podziale administracyjnym, średnia powierzchnia gminy w województwie (wliczając gminy grodzkie) wynosi 124,8 km^2.

W zakresie liczby ludności - 8029 osoby, gmina zajmowała 10 miejsce w byłym województwie toruńskim przy gęstości zaludnienia 50 os./km^2, które stanowiło wartość średnią. Na tle województwa kujawsko-pomorskiego gmina należy do nisko zaludnionych, średnia gęstość zaludnienia w gminach wiejskich województwa wynosi 73 osoby/km^2.

Tab. 1 Podział administracyjny i ludność gminy

Lp.	Wyszczególniennie	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Powierzchnia w km^2	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0	162.0
2	Ilość sołectw	19	19	20	20	20	20
3	Wsie	22	22	22	22	22	22
4	Miejscowości	35	35	35	35	35	35
5	Ludność ogółem	7524	7661	7701	7743	7898	8029
	mężczyźni	3822	3895	3911	3941	4004	4063
	kobiety	3702	3766	3790	3802	3894	3966
6	Gęstość na 1 km^2	47	47	48	48	49	50
7	Kobiety na 100 mężczyzn	97	97	97	96	97	97
8	B. woj.-wieś gęstość na 1 km^2	48	49	49	49	49	49
9	Kobiety na 100 mężczyzn (b.woj.).	100	100	100	100	100	100

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego (za 1998 r - Urzędu Gminy)



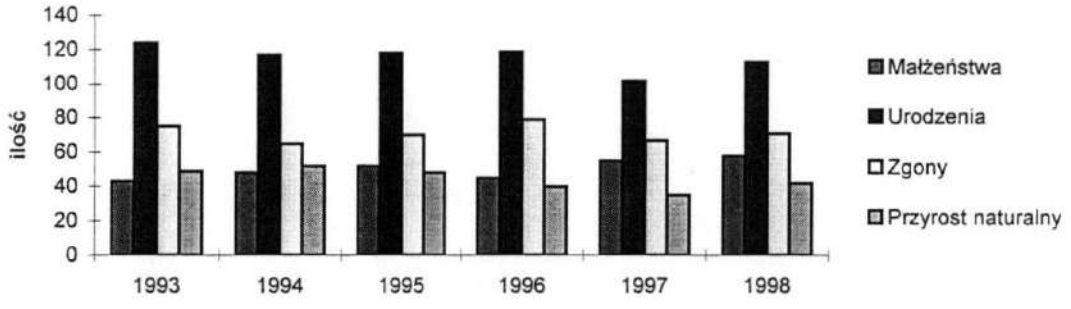
Liczba ludności gminy wykazuje małą, ale stałą tendencję wzrostową. W okresie 5 lat liczba ludności wzrosła o 505 osób, co daje średnioroczny przyrost o 101 osób. W okresie pięcioletnim, w stosunku do 1993 roku, ludność gminy wzrosła o 6,7%. Gęstość zaludnienia gminy zbliżona jest do średniej wojewódzkiej i wykazuje tendencję wzrostową. Stosunek ilości kobiet do mężczyzn utrzymuje się na stałym poziomie (przewaga mężczyzn).

Tab. 2 Ruch naturalny ludności gminy

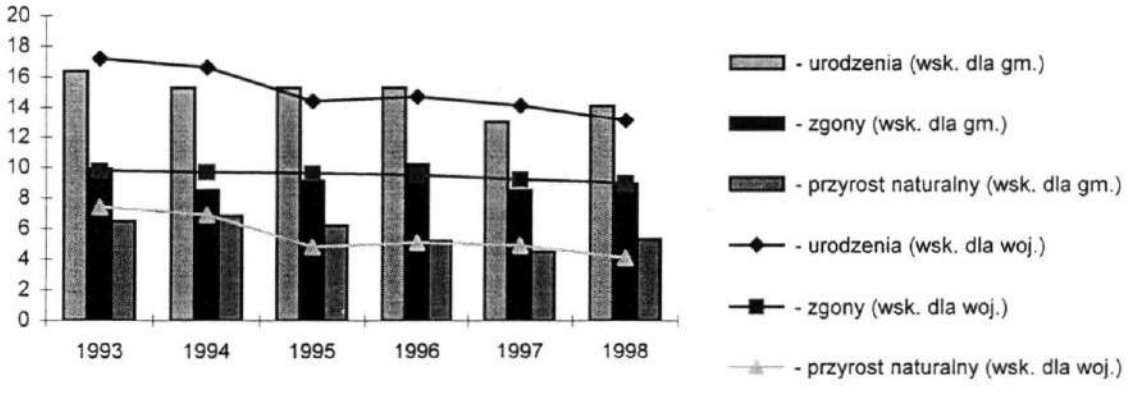
Lp.	Wyszczególniennie	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Małżeństwa	43	48	52	45	55	58
2	Urodzenia	124	117	118	119	102	113
3	Zgony	75	65	70	79	67	71
	w tym niemowlęta	3	3	4	1	1	3
4	Przyrost naturalny	49	52	48	40	35	42
5	Wskaźnik na 1000 osób						
	- małżeństwa	5.7	6.3	6.8	5.8	7.0	7.3
	- urodzenia (wsk. dla gm.)	16.4	15.3	15.3	15.3	13.0	14.1
	- zgony (wsk. dla gm.)	9.9	8.5	9.1	10.2	8.5	8.9
	- przyrost naturalny (wsk. dla gm.)	6.5	6.8	6.2	5.2	4.5	5.3
6	Wojew. - wieś wskaźnik na 1000 osób						
	- urodzenia (wsk. dla woj.)	17.2	16.6	14.4	14.7	14.1	13.1
	- zgony (wsk. dla woj.)	9.8	9.7	9.6	9.5	9.2	9.0
	- przyrost naturalny (wsk. dla woj.)	7.4	6.9	4.8	5.1	4.9	4.1

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

Ruch naturalny ludności



Ruch naturalny ludności (wskaźnik na 1000 osób)



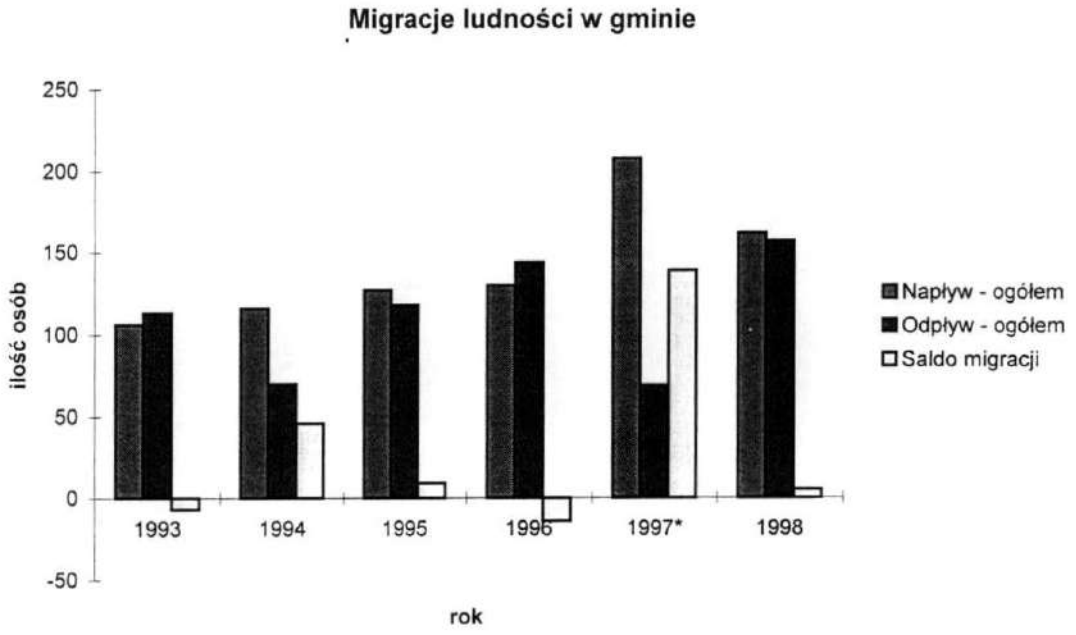
W badanym okresie spada ilość urodzeń, wielkość zgonów utrzymuje się na podobnym poziomie. Przyrost naturalny obniżył się w stosunku do 1993 r. o około 15%. Korzystną jest sytuacja zwiększania się ilości zawartych małżeństw. Wskaźniki na 1000 osób w ostatnim roku są korzystniejsze aniżeli dla średniej gminy wiejskiej w byłym województwie toruńskim.

Tab. 3 Migracje ludności w gminie

Lp.	Wyszczególniennie	1993	1994	1995	1996	1997*	1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Napływ - ogółem	106	116	127	130	208	162
	z miast	39	43	65	70	99	84
	ze wsi	62	73	60	60	106	78
	z zagranicy	5	—	2	—	3	—
2	Odpływ - ogółem	113	70	118	144	69	157
	do miast	75	36	54	63	41	71
	na wieś	38	34	64	81	28	85
	za granicę	—	—	—	—	—	1
3	Saldo migracji	-7	46	9	-14	139	5

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego (za 1998 r - Urzędu Gminy)

* - zwiększony napływ w 1997r. zanotowano we wsiach Brzozówka, Głogowo i Osiek n/Wisłą



Migracje zewnętrzne wykazują tendencje bardzo zróżnicowane w poszczególnych latach. Sumarycznie w okresie pięcioletnim napłynęło 178 osób, co stanowi średniorocznie 35 osób. Napływ do gminy i odpływ do miast i na wieś w roku 1998 szacuje się prawie na tym samym poziomie.

Rozpoczęte inwestycje, wydane pozwolenia na budowę oraz zgłaszane wnioski w zakresie zmiany funkcji terenów rolnych na tereny budowlane wskazują, że w najbliższej przyszłości nastąpi znaczący przyrost napływu ludności na obszar gminy.

Tab. 4 Ludność wg sołectw

Lp.	Wyszczególnienie	Ludność					Udział % w gminie 1998 r.	Zaludn.na 1km^2 w osobach	Przyrost w 1998 r. 1994=100%
		1994	1995	1996	1997	1998			
1	2	3	4	5	6	7	8	12	13
1	Bartoszewo	*	46	46	47	46	0.6	*	100**
2	Brzozówka	364	376	390	406	436	5.6	229	119.8
3	Dobrzejewice	630	632	631	645	650	8.3	90	103.2
4	Dzikowo	173	158	155	147	140	1.8	18	80.9
5	Głogowo	680	683	697	731	747	9.5	121	109.9
6	Kawęczyn	443	441	454	471	475	6.1	53	107.2
7	Kazimierzewo	75	72	79	76	74	0.9	43	98.7
8	Łążyn II	621	623	640	642	648	8.3	77	104.3
9	Łążynek	301	302	289	291	297	3.8	50	98.7
10	Obrowo	950	957	957	991	1009	12.9	80	106.2
11	Osiek n./Wisłą	701	724	755	782	794	10.1	66	113.3
12	Sąsieczno	131	131	128	129	129	1.6	39	98.5
13	Silno	183	180	188	194	192	2.5	19	104.9
14	Skrzypkowo	272	270	264	264	263	3.4	49	96.7
15	Smogorzewiec	152	148	141	143	144	1.8	5	94.7
16	Stajenczynki	190	179	179	205	208	2.7	14	109.5
17	Szembekowo	237	233	242	242	230	2.9	43	97.0
18	Zawały	548	545	542	550	562	7.2	127	102.6
19	Zębowo	581	577	574	592	607	7.8	65	104.5
20	Zębówiec	237	178	178	179	177	2.3	51	74.7
21	Razem	7469	7455	7534	7733	7828	100.0	49	104.8

Źródło: dane Urzędu Gminy. Dane te wykazują odchylenia (na minus) w stosunku do danych WUS

* Ewidencyjne tereny włączono do sołectwa Zębówiec; ** 1995 r. = 100%

Największy udział ludnościowy w gminie wykazują sołectwa Obrowo, Osiek nad Wisłą i Głogowo, najmniejszy Bartoszewo i Sąsieczno. W badanym okresie największy przyrost procentowy ludności wystąpił w sołectwach: Brzozówka, Osiek n/W i Głogowo. Największy ubytek w Zębówcu i Dzikowie.

Pod względem gęstości zaludnienia w poszczególnych sołectwach występuje bardzo duże zróżnicowanie: od 5 osób w Smogorzewcu, 14 w Stajenczynkach, do 229 osób w Brzozówce i 127 w sołectwie Zawały.

Tab. 5 Struktura wieku ludności

Lp.	Wiek	1996			1997						1998		
		ogółem	M	K	ogółem	%	M	K	średnia gmina	%	ogółem	M	K
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	ogółem	7743	3941	3802	7898	100.0	4004	3894	6055	100.0	7979	4063	3966
2	0 do 4	604	314	290	578	7.3	274	304	454	7.5	566	277	289
3	5 do 9	694	349	345	706	8.9	359	347	517	8.5	694	345	349
4	10 do 14	728	387	341	735	9.3	394	341	567	9.4	746	413	333
5	15 do 19	661	365	296	689	8.7	375	314	517	8.5	696	362	334
6	20 do 24	664	337	327	671	8.5	351	320	500	8.3	693	352	341
7	25 do 29	529	272	257	556	7.0	296	260	435	7.2	584	307	277
8	30 do 34	532	273	259	547	6.9	274	273	397	6.6	546	266	280
9	35 do 39	605	329	276	595	7.5	311	284	437	7.2	613	331	282
10	40 do 44	550	315	235	573	7.3	333	240	444	7.3	529	328	251
11	45 do 49	467	236	231	504	6.4	254	250	389	6.4	524	273	251
12	50 do 54	316	159	157	331	4.2	174	157	257	4.2	382	200	182
13	55 do 59	235	118	117	253	3.2	126	127	228	3.8	247	126	121
14	60 do 64	272	136	136	253	3.2	124	129	239	3.9	259	127	132
15	65 i powyżej	886	351	535	907	11.5	359	548	674	11.1	900	356	544

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

W okresie 1996-1998 nastąpił spadek ludności w przedziale 0 - 4 lata, 40 - 44 lata i 60 - 64 lata. W pozostałych grupach zanotowano wzrost. Następuje wzrost ilości osób w najstarszej grupie wiekowej (powyżej 65 lat).

Tab. 6 Struktura ludności wg wieku produkcyjnego

Lp.	Wiek	1994	1995	1996			1997			1998	1998
		R	R	R	K	M	R	K	M	R	%
1	2	3	6	9	10	11	12	13	14	15	18
1	Przedprodukcyjny 0-17 lat	2457	2435	2419	*	*	2454	*	*	2431	30.3
2	Produkcyjny	4167	4235	4302	1977	2325	4408	2029	2379	4566	56.9
	18-64 M	*	2288	2325		2325	2379		2379	2453	30.6
	18-59 K	*	1947	1977	1977		2029	2029		2113	26.3
3	Produkcyjny mobilny 18-44	*	*	3148	1472	1676	*	*	*	3286	40.9
4	Produkcyjny niemobilny	*	*	1154	505	649	*	*	*	1280	15.9
	45-64 M	*	*	649		649	*		*	726	9.0
	45-59 K	*	*	505	505		*	*		554	6.9
5	Poprodukcyjny	1037	1031	1022	671	351	1036	677	359	1032	12.9
	65 i powyż. M	*	348	351		351	359		359	356	4.4
	60 i powyż. K	*	683	671	671		677	677		676	8.4
6	Nieprodukcyjni na 100 osób produkcyjnych	83.8	82.0	80.0	*	*	79.2	*	*	75.8	

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

* - brak danych

Stosunkowo dobry udział poszczególnych grup (przedprodukcyjnej, produkcyjnej i poprodukcyjnej) w układzie ogółu społeczności gminy. Wielkości zbliżone do średniej wojewódzkiej byłego województwa toruńskiego dla obszarów wiejskich. Wynosiły one odpowiednio: 30,5%, 56,2% i 13,3%.

1.2 Zatrudnienie, bezrobocie

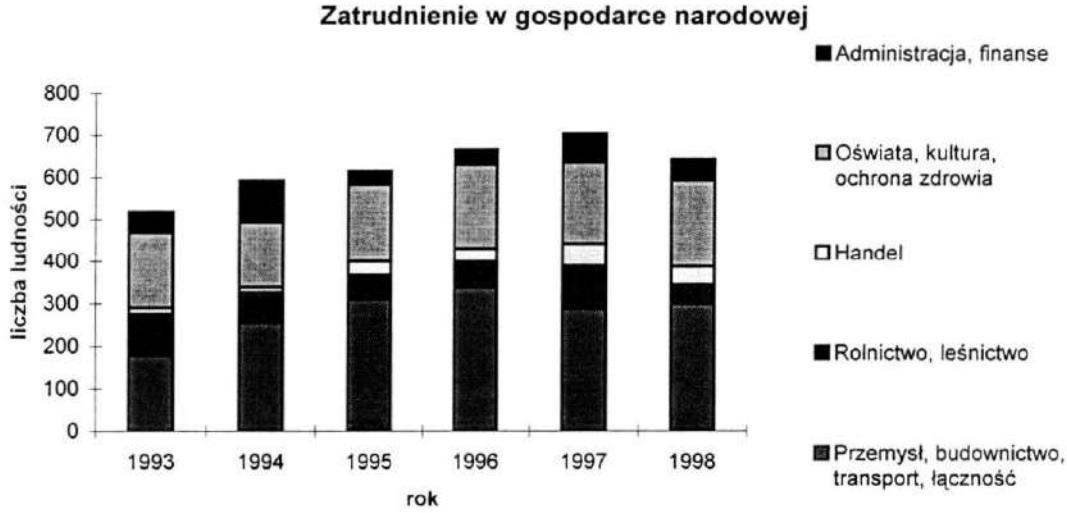
Informacje na temat rynku pracy, zatrudnienia oraz bezrobocia na terenie gminy Obrowo zobrazowano w tabelach 7-9 i odpowiadających im wykresach, w układzie dynamicznym, od 1993 r. W tabeli 9 pokazano rynek pracy w gminie w odniesieniu do gmin sąsiadujących.

Tab. 7 Zatrudnienie w gospodarce narodowej

Lp.	Wyszczególniennie	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ogółem	521	601	623	666	704	647
	w tym kobiety	225	275	298	316	351	336
2	Przemysł, budownictwo, transport, łączność	178	255	310	338	287	299
3	Rolnictwo, leśnictwo	98	71	58	61	102	45
4	Handel	14	13	32	32	53	44
5	Oświata, kultura, ochrona zdrowia	179	155	183	199	193	205
6	Administracja, finanse	49	98	32	36	69	50
7	Hotele, restauracje	—	—	—	—	—	—
8	Inne	3	9	8	0	0	4
9	Wskaźnik na 1000 osób b. wojew. -wieś						
	ogółem	88.6	92.2	91.2	91.9	97.5	*
	w wieku produkcyjnym	*	167.8	164.7	164.8	173.3	*
10	Obrowo						
	ogółem	69.2	78.4	80.9	83.4	89.1	80.5
	w wieku produkcyjnym	*	144.2	147.1	150.1	159.7	141.7

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

* - brak danych



W okresie 1993-1998 następuje niewielki (z wyjątkiem 1997 r.) wzrost zatrudnienia w gospodarce narodowej. Ostatni rok charakteryzuje się obniżką zatrudnienia o 57 osób, co stanowi 8,1%, stąd również spadek wskaźnika na 1000 osób w gminie.

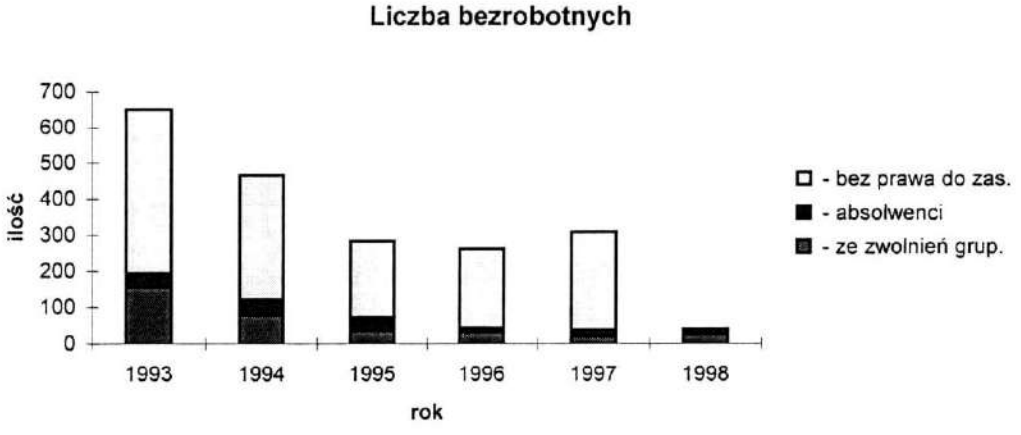
Tab. 8 Rynek pracy

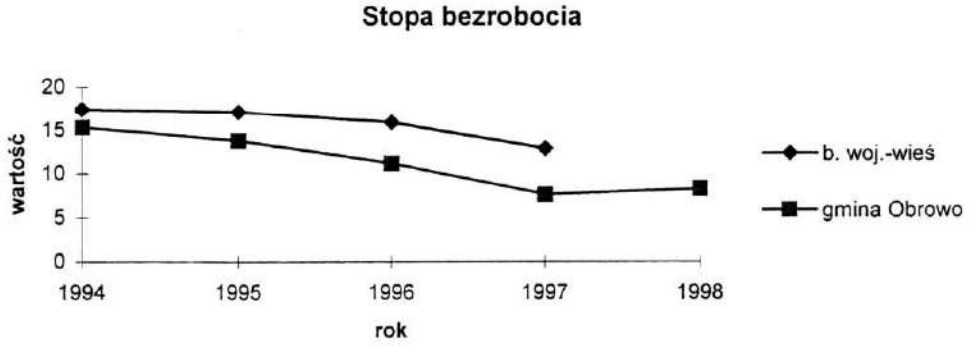
Lp.	Wyszczególniennie	1993		1994		1995		1996		1997		1998	
		Og.	Kob.	Og.	Kob.	Og.	Kob.	Og.	Kob.	Og.	Kob.	Og.	Kob.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Liczba bezrobotnych	695	345	639	300	584	263	481	243	338	193	380	225
	- ze zwolnień grup.	156	*	78	*	35	*	32	*	21	*	26	19
	- absolwenci	38	*	43	*	38	*	11	*	17	*	15	8
	- bez prawa do zas.	458	*	346	*	211	*	220	*	271	*		
2	Posiadający gosp. rol.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	2	1
	- bez prawa do zas.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	2	1
3	Stopa bezrobocia												
	b. woj.-wieś	*	*	17.4	*	17.1	*	15.9	*	12.9	*		*
	gmina Obrowo	*	*	15.3	*	13.8	*	11.2	*	7.7	*	8.3	*

Źródło: dane Powiatowego Urzędu Pracy w Toruniu

* Brak danych

W okresie 5 lat liczba bezrobotnych zmalała (formalnie) o 315 osób, co stanowi w stosunku do 1993 r. 45,3%. W 1998 r. nastąpił wzrost ilości bezrobotnych o 42 osoby, jak również stopy bezrobocia w gminie z 7,7 na 8,3. Największy odsetek wśród bezrobotnych stanowią (por. tab. 9) bezrobotni z wykształceniem podstawowym i zasadniczym oraz w wieku 18 - 34 lata. Odsetek kobiet wśród bezrobotnych wzrósł i wynosił 59,2%. Dla porównania wskaźnik bezrobocia dla b. woj. toruńskiego (wieś) za 1998 r. wynosi 14,2, dla RUP w Toruniu - 7,6.





Tab. 9 Informacja o rynku pracy w gminach RUP Toruń - stan na 31.12.1998 r.

Lp.	Wyszczególnienie	g. Lubicz		g. Obrowo		g. Wielka Nieszawka		RUP Toruń	
		Og.	K	Og.	K	Og.	K	Og.	K
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Liczba bezrobotnych w tym:	493	332	380	225	109	70	8086	5086
	-poprzednio pracujący	428	289	311	186	97	64	6668	4220
	-ze zwolnień grupowych	36	31	26	19	5	4	575	479
	-z prawem do zasiłku	39	27	29	22	10	8	1626	834
	-absolwenci	12	8	15	8	3	2	499	292
	-inwalidzi bezrobotni	7	3	7	6	2	2	180	89
1.1	Inwalidzi poszukujący pracy	9	2	4	0	4	1	364	159
2	Oferty pracy w II półroczu	59	—	27	—	22	—	1721	—
3	Podjęcia pracy w II półroczu	190	102	116	50	61	31	3105	1543
	-w ramach form aktywnych	27	15	33	16	8	6	754	379
4	Bezrobotni wg wykształcenia:								
	-wyższe	5	3	2	1	3	3	285	201
	-policealne i średnie zawodowe	83	68	39	34	21	18	1821	1367
	-licealne	13	12	8	5	6	3	529	422
	-zasadnicze	179	117	145	83	31	20	2594	1405
	-podstawowe i niepełne	213	132	186	102	48	26	2857	1691
5	Bezrobotni wg wieku:								
	15 - 17	0	0	0	0	0	0	0	0
	18 - 24	124	79	118	74	25	16	2261	1319
	25 - 34	152	108	116	70	36	24	2064	1450
	35 - 44	144	102	91	57	27	17	2198	1437
	45 - 54	68	43	53	24	20	13	1399	827
	55 - 59	3	0	2	0	1	0	136	53
	60 - 64	2	0	0	0	0	0	28	0
6	Bezrobotni wg czasu pozostawania bez pracy w miesiącach:								
	do 1	50	23	41	15	15	4	832	353
	1 - 3	92	47	70	36	18	8	1635	799
	3 - 6	83	54	68	41	11	5	1441	853
	6 - 12	86	55	66	33	26	22	1316	816
	12 - 24	69	49	65	49	16	12	1105	819
	pow. 24	113	104	70	51	23	19	1757	1446
7	Posiadający gospodarstwa rolne	0	0	2	1	0	0	3	1
	-z prawem do zasiłku	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: dane Powiatowego Urzędu Pracy w Toruniu

1.3 Sfera społeczna

W skład sfery społecznej wchodzą te dziedziny, które stanowią o zaspokajaniu postawowych potrzeb społecznych. W ich ramach można wyróżnić dziedziny potrzeb, co do których działalność samorządu jest wymuszona jak: edukacja, zdrowie, opieka społeczna, mieszkalnictwo; dziedziny w których działalność samorządu jest uznaniowa jak: kultura, sport i wypoczynek oraz niezależne dziedziny działalności, których aktywność i rozwój oparty jest na zasadach gospodarki wolnorynkowej: handel, gastronomia, drobna wytwórczość i rzemiosło.
W ramach diagnozy prospektywnej, uwzględniając potencjał gminy, wzięto pod uwagę przede wszystkim dane z tych grup działań, których realizacja należy do obowiązków samorządu.

1.3.1 Mieszkalnictwo

Tab. 10 Zasoby mieszkaniowe zamieszkane

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997
1	2	3	4	5	6	7
1	Gmina Obrowo:					
	- mieszkania	1728	1728	1728	1733	1739
	- izby	6601	6601	6601	6625	6652
	- pow. użytkowa w tys. m^2	124.7	124.7	124.7	125.2	125.9
2	Wskaźniki dla gminy Obrowo:					
	- powierzchnia użytk. m^2/osobę	16.7	16.4	16.3	16.3	16.1
	- liczba osób na mieszkanie	4.3	4.4	4.4	4.4	4.5
	- liczba osób na izbę	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2
3	Średnia gmina wiejska w województwie:					
	- mieszkania	1511	1516	1519	1523	1527
	- izby	5534	5560	5581	5603	5630
	- pow. użytkowa w tys. m^2	102.3	102.9	103.3	103.8	104.4
4	Wskaźniki dla średniej gminy wiejskiej w województwie:					
	- pow. użytkowa m^2/osobę	17.2	17.2	17.3	17.3	17.4
	- liczba osób na mieszkanie	4.0	4.0	4.0	4.1	4.0
	- liczba osób na izbę	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
5	Przyrost substancji w gminie Obrowo:					
	- mieszkań	2	*	*	6	6
	- izb	11	*	*	28	27
	- pow. użytkowej w tys. m^2	190	*	*	610	636
6	Przyrost substancji w średniej gminie wiejskiej w województwie:					
	- mieszkań	6.9	5.5	3.4	4.3	4.5
	- izb	31.8	28.6	20.6	23.8	27.4
	- pow. użytkowej w tys. m^2	655.9	598.7	444.6	520.5	628.6

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego
* - brak danych

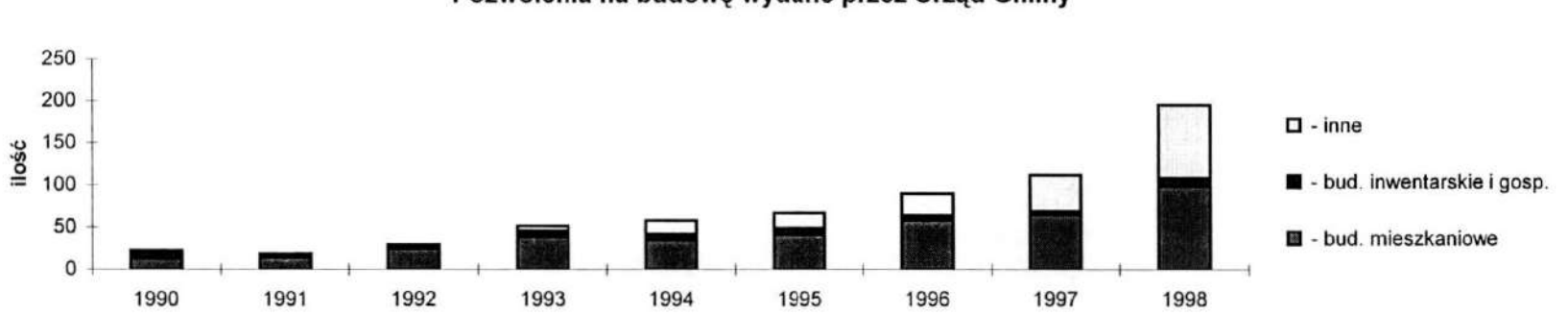
Stosunkowo niski przyrost substancji mieszkaniowej w gminie. W ciągu 4 lat wyniósł on 11 mieszkań (51 izb). W ostatnich dwóch latach przyrost substancji mieszkaniowej w gminie Obrowo utrzymywał się na poziomie średniej gminy wiejskiej w byłym województwie toruńskim. Wskaźniki zamieszkania (m^2/osobę, liczba osób na mieszkanie, liczba osób na izbę) były gorsze niż w statystycznej gminie wiejskiej w byłym woj. toruńskim.

Tab. 11 Pozwolenia na budowę wydane przez Urząd Gminy

Lp.	Wyszczególnienie	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Razem	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	10	11
1	Pozwolenia na budowę											
	- ogółem	23	19	30	52	58	67	90	112	195	646	100.0
	- bud. mieszkaniowe	13	14	25	39	35	41	58	65	98	388	60.1
	- bud. inwentarskie i gosp.	9	3	2	6	7	8	6	4	10	55	8.5
	- inne	1	2	3	7	16	18	26	43	87	203	31.4
2	Obiekty oddane do użytkowania											
	- ogółem	*	*	*	*	*	*	*	3	18	21	100.0
	- bud. mieszkaniowe	*	*	*	*	*	*	*	3	7	10	47.6
	- bud. inwentarskie i gosp.	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	- inne	*	*	*	*	*	*	*	*	11	11	52.4

Źródło: dane Urzędu Gminy

* - brak danych



W badanym okresie występuje stały wzrost wydawanych rocznie ilości pozwoleń. Ostatnie trzy lata (1996-1998) charakteryzują się bardzo wysoką dynamiką. Odsetek pozwoleń na budownictwo mieszkaniowe wyniósł w badanym okresie 60,2%. Ilość wydawanych pozwoleń w sferze budownictwa mieszkaniowego nie ma odzwierciedlenia w oddawanych obiektach do użytkowania.

Wydawane w Urzędzie Gminy pozwolenia nie obejmują wszystkich obiektów, m.in. użyteczności publicznej, usług, rzemiosła, zakładów przemysłowych, budownictwa letniskowego itp.

Tab. 12 Wykaz pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 1990-1998 według sołectw

Lp.	Sołectwo	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Ogółem	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Bartoszewo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Brzozówka	2	5	11	8	15	11	19	18	27	116	29.9
3	Dobrzejewice	—	—	—	2	2	1	—	—	1	6	1.5
4	Dzikowo	—	—	—	1	1	1	—	—	2	5	1.3
5	Głogowo	2	2	2	7	3	8	13	30	26	93	24.0
6	Kawęczyn	—	1	—	1	3	3	2	1	1	12	3.1
7	Kazimierzewo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	Łążyn II	—	—	—	3	1	—	3	—	—	7	1.8
9	Łążynek	1	1	1	—	1	—	1	—	1	6	1.5
10	Obrowo	3	2	4	4	3	4	2	7	23	52	13.4
11	Osiek n./Wisłą	1	2	3	7	2	4	10	5	7	41	10.6
12	Sąsieczno	—	—	1	1	—	1	2	—	2	7	1.8
13	Silno	1	—	1	2	3	3	—	1	2	13	3.4
14	Skrzypkowo	1	—	—	—	—	—	—	1	—	2	0.5
15	Smogorzewiec	—	—	—	—	1	—	—	—	1	2	0.5
16	Stajenczynki	—	—	—	—	—	1	1	—	2	4	1.0
17	Szembekowo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	Zawały	1	1	2	2	—	4	4	2	2	18	4.6
19	Zębowo	1	—	—	1	—	—	1	—	1	4	1.0
20	Zębówiec	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	Razem	13	14	25	39	35	41	58	65	98	388	100.0

Źródło: dane Urzędu Gminy

W analizowanym okresie największą dynamikę w zakresie budownictwa mieszkaniowego wykazują sołectwa: Brzozówka i Głogowo, brak realizacji tego budownictwa w sołectwach: Bartoszewo, Kazimierzewo, Szembekowo i Zębowiec. W stosunku do 1993 r. nastąpił w gminie Obrowo 7,5-krotny wzrost wydanych pozwoleń na budynki mieszkalne.

Tab. 13 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych przez Urząd Gminy Obrowo według sołectw

Lp.	Sołectwa	Budynki mieszkaniowe				Budynki letniskowe				Zakłady produkcyjne				Budynki gospodarcze				Razem w sołectwach					
		97		98		97		98		97		98		97		98		97			98		
		w	z	w	z	w	z	w	z	w	z	w	z	w	z	w	z	w	z	O	w	z	O
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Bartoszewo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Brzozówka	7	20	21	34	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1	3	2	7	22	29	24	36	60
3	Dobrzejewice	1	—	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	2	1	—	2	2	4	5	—	5
4	Dzikowo	—	1	—	2	—	7	—	20	—	—	—	—	—	1	—	1	—	9	9	—	23	23
5	Głogowo	9	19	10	27	—	—	—	—	—	—	1	—	4	5	—	2	13	24	37	11	29	40
6	Kawęczyn	3	—	5	2	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	1	1	4	—	4	7	3	10
7	Kazimierzewo	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	Łążyn II	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—	—	1	1	1	—	1
9	Łążynek	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1	—	1	1	—	1
10	Obrowo	3	3	28	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	1	3	4	7	29	19	48
11	Osiek n./Wisłą	4	3	7	7	—	—	—	5	—	—	—	—	1	2	—	1	5	5	10	7	13	20
12	Sąsieczno	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1	1	2
13	Silno	—	—	1	3	—	1	—	1	—	—	—	—	—	1	—	—	—	2	2	1	4	5
14	Skrzypkowo	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	—	—
15	Smogorzewiec	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	Stajenczynki	1	2	—	3	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	2	3	1	3	4
17	Szembekowo	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
18	Zawały	2	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	3	—	3	2	—	2
19	Zębowo	1	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	2	—	2	1	1	2
20	Zębówiec	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	Razem w gminie	32	48	79	99	—	9	1	26	—	—	2	—	10	14	9	8	42	71	113	91	133	224

w - inwestor wewnętrzny (z obszaru gminy), z - inwestor zewnętrzny (spoza obszaru gminy), O - ogółem w sołectwie

Źródło: dane Urzędu Gminy

Analiza wydanych przez Urząd Gminy Obrowo warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 1997 i 1998 wykazuje zainteresowanie potencjalnych inwestorów na przedsięwzięcia w zakresie budownictwa. Dane obrazują przestrzenny rozkład zabudowy terenu gminy. Największym zainteresowaniem objęte są tereny sołectw: Brzozówka, Głogowo i Obrowo, natomiast zupełnym brakiem chęci zainwestowania sołectwa: Bartoszewo, Kazimierzewo, Skrzypkowo, Smogorzewiec i Zębówiec.

Tab. 14 Wnioski do "zmiany w planie" według sołectw w ha

Lp.	Sołectwo	Rodzaj zainwestowania					
		Budownictwo	Rzemiosło	Rekreacja	Eksploatacja kruszyw	Razem	Wieś %
1	2	3	4	5	6	7	11
1	Bartoszewo	—	—	—	—	—	—
2	Brzozówka	51.615	5.230	—	—	56.845	14.14
3	Dobrzejewice	19.380	4.546	—	—	23.926	5.95
4	Dzikowo	31.791	—	27.595	—	59.386	14.78
5	Głogowo	53.903	5.436	—	—	59.339	14.76
6	Kawęczyn	19.533	0.900	—	—	20.433	5.08
7	Kazimierzewo	—	—	—	—	—	—
8	Łążyn II	7.350	0.295	—	—	7.645	1.90
9	Łążynek	—	—	—	—	—	—
10	Obrowo	30.015	—	—	—	30.015	7.47
11	Osiek n./Wisłą	37.649	—	11.470	—	49.119	12.22
12	Sąsieczno	10.920	—	—	—	10.920	2.72
13	Silno	3.927	—	—	—	3.927	0.98
14	Skrzypkowo	—	—	—	—	—	—
15	Smogorzewiec	22.760	—	—	—	22.760	5.66
	w tym Obory	20.720	—	—	—	20.720	5.16
16	Stajenczynki	4.800	—	—	—	4.800	1.19
17	Szembekowo	8.177	—	3.720	1.720	13.617	3.39
18	Zawały	7.250	9.450	—	—	16.700	4.16
19	Zębowo	1.740	—	—	—	1.740	0.43
20	Zębówiec	—	—	—	—	—	—
21	Razem	331.53	25.86	42.79	1.72	401.89	100.00
22	%	82.49	6.43	10.65	0.43	100.00	

Źródło: dane Urzędu Gminy

1.3.2 Opieka zdrowotna

Gmina Obrowo posiada trzy ośrodki zdowia: w Dobrzejewicach, Zębowie oraz Osieku n/Wisłą. Zasięg terytorialny obsługi gminy przez te ośrodki pokazano w tabeli 16. Część personelu lekarskiego zatrudniona jest na pół etatu, lub są to lekarze dojeżdżający na określone godziny pracy.

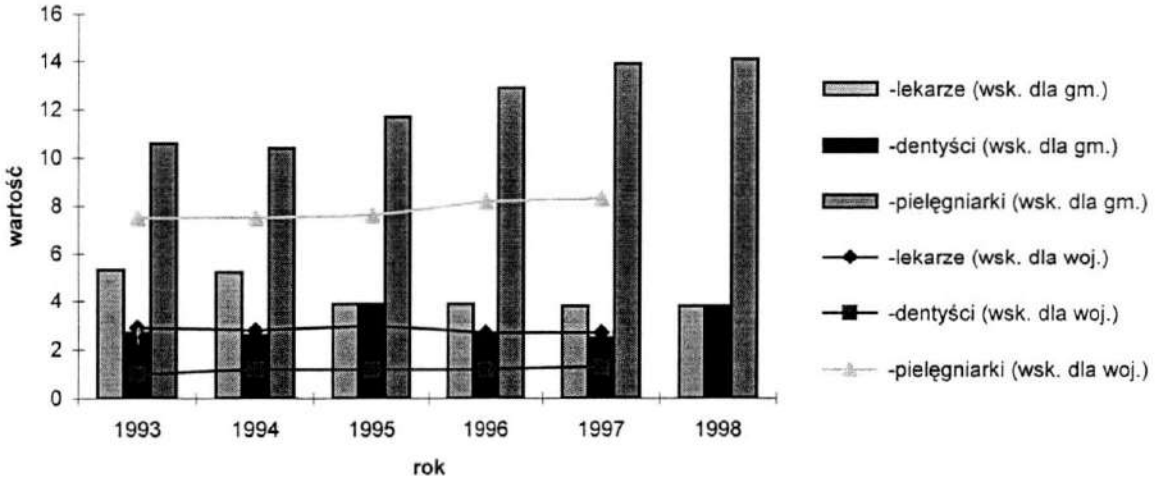
Tab. 15 Ośrodki zdrowia i kadry

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ośrodki zdrowia	3	3	3	3	3	3
2	Lekarze	4	4	3	3	3	3
3	Dentyści	2	2	3	2	2	3
4	Pielęgniarki	8	8	9	10	11	11
5	Apteki	1	1	1	1	—	1
6	Wskaźnik na 10000 osób						
	-lekarze (wsk. dla gm.)	5.3	5.2	3.9	3.9	3.8	3.8
	-dentyści (wsk. dla gm.)	2.7	2.6	3.9	2.6	2.5	3.8
	-pielęgniarki (wsk. dla gm.)	10.6	10.4	11.7	12.9	13.9	14.1
7	Wskaźnik na 10000 osób woj. - wieś						
	-lekarze (wsk. dla woj.)	2.9	2.8	3.0	2.7	2.7	*
	-dentyści (wsk. dla woj.)	1.0	1.2	1.2	1.2	1.3	*
	-pielęgniarki (wsk. dla woj.)	7.5	7.5	7.6	8.2	8.3	*

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

* - brak danych

Obsługa służby zdrowia (wskaźnik na 10.000 osób)



Wskaźniki obsługi w zakresie opieki zdrowotnej społeczności gminy wykazują wyższe wartości w porównaniu z statystycznie średnią gminą wiejską w byłym województwie toruńskim.

Tab. 16 Obsługa zdrowotna gminy w 1998 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Dobrzejewice	Zębowo	Osiek n/W
1	2	3	4	5
1	Budynek-własność		Skarb Państwa	
2	Ilość gabinetów	7	4	3
3	Personel:			
	-lekarze	5*	1	1
	-dentyści	2**	1	2**
	-pielęgniarki	4	2	2
	-położne	1	—	—
4	Zasięg terytorialny	Bartoszewo, Brzozówka, Dobrzejewice, Głogowo, Kawęczyn, Obrowo, Szembekowo, Zawały, Zębówiec	Kazimierzewo, Łążyn II, Łążynek, Zębowo	Dzikowo, Osiek n/W, Sąsieczno, Smogorzewiec, Stajenczynki
5	Liczba mieszkańców	3866	1950	1400
6	Wskaźniki - liczba osób na:			
	-lekarza	773	1950	1400
	-dentystę	1933	1950	700
	-pielęgniarkę	967	975	700
7	Liczba osób chorych objęta opieką czynną	547	230	238
	-% ludności	14.2	11.8	17.0
8	Powierzchnia użytkowa budynku (m^2) w tym:			
	-ośrodek		200	200
	-mieszkania		110	200
	-apteki			

Źródło: Ośrodki zdrowia z poszczególnych miejscowości

* - lekarz ogólny - pełny etat, ginekolog 1/2 etatu, 3 lekarzy dojeżdżających na określone godziny.

** - praca na 1/2 etatu

1.3.3 Bezpieczeństwo publiczne - przestępczość

Dane dotyczące przestępczości w gminie uzyskano z Komendy Miejskiej Policji w Toruniu. Informacje te ewidencjonowane są w ramach rejonów, których zasięg praktycznie pokrywa się z granicami poszczególnych sołectw.

Tab. 17 Zagrożenie przestępczością w rejonach na 1000 osób

Lp.	Rejon	1996	1997	1998	Liczba ludności w rejonie
1	2	3	4	5	6
1	Bartoszewo	0.046	0	0	46
2	Brzozówka	3.12	3.65	4.79	436
3	Dobrzejewice	3.15	5.16	5.2	650
4	Dzikowo	0.62	0.88	1.69	140
5	Głogowo	2.78	2.78	5.9	747
6	Kawęczyn	1.36	2.82	3.8	475
7	Kazimierzewo	0.079	0.076	0.074	74
8	Łążyn II	1.28	1.92	1.94	648
9	Łążynek	0.57	0.87	1.18	297
10	Obory	0.05	0.14	0.15	52
11	Obrowo	3.82	7.92	10.09	1009
12	Osiek n./Wisłą	4.53	7.03	10.32	794
13	Sąsieczno	0.38	0.38	0.64	129
14	Silno	0.37	0.58	0.96	192
15	Skrzypkowo	1.05	0.79	1.31	263
16	Smogorzewiec	0.18	0.37	0.55	92
17	Stajenczynki	0.71	0.82	1.24	208
18	Szembekowo	0.24	0.48	0.92	230
19	Zawały	0.54	1.1	2.24	562
20	Zębowo	1.72	2.36	3.64	607
21	Zębówiec	0.53	0.71	1.06	177
22	Razem w gminie	1.29	1.94	2.75	7828

Źródło: Komenda Miejska Policji w Toruniu, Rewir Dzielnicowy w Obrowie

Tab. 18 Dane o przestępczości w klasyfikacji karnej i wykroczeń

Lp.	Wyszczególnienie	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Przestępczość wg klasyfikacji karnej:								
	Razem	—	—	—	—	—	71	91	119
	Wykryte	—	—	—	—	—	42	45	42
	Niewykryte	—	—	—	—	—	29	46	77.0
2	Mandaty (kredytowane)	4	32	17	31	27	15	7	5
3	Skierowania do kolegium	—	—	—	—	—	—	6	25

Źródło: Komenda Miejska Policji w Toruniu, Rewir Dzielnicowy w Obrowie
— nie uzyskano danych

1.3.4 Oświata

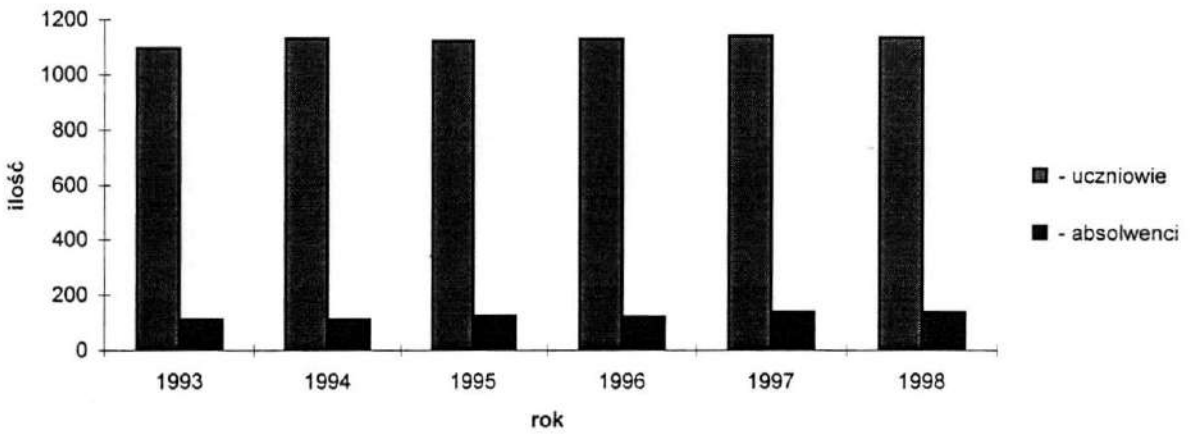
Edukacja znajdująca się w gestii samorządu obejmuje szkoły podstawowe, a od 1999 roku gimnazja. Zebrane w ramach diagnozy dane zamykają się w roku szkolnym 1998/99, zatem nie obejmują części reformy szkolnictwa związanej z utworzeniem gimnazjów. W tabelach 19 i 20 prezentowane są dane uzyskane na podstawie ankiet przeprowadzonych w szkołach gminy.

Tab. 19 Oświata na terenie gminy

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Szkoły podstawowe						
	- ilość SP	9	9	9	9	9	9
	- uczniowie	1097	1133	1124	1131	1142	1137
	- absolwenci	112	111	125	121	138	137
2	Wychowanie przedszkolne placówki (także przy szkołach)	8	8	8	8	8	9
	- dzieci	171	150	163	165	169	140
	- nauczyciele	11	11	10	10	10	9

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego (za 1998 r - Urzędu Gminy)

Ilość uczniów i absolwentów uczących się w szkołach na terenie gminy



Liczba uczniów szkół podstawowych utrzymuje się praktycznie na stałym poziomie od 1993 r. Zakres obsługi przez poszczególne szkoły nie ulega zmianie.

Największe obciążenie na izbę lekcyjną występuje w szkołach w Dobrzejewicach (29,2), Obrowie (25,0) i Osieku n/W (21,9), najmniejsze natomiast w Łążynku (6,0) i Skrzypkowie (7,9). W ogólnej liczbie nauczycieli (105 osób) aż 80 osób, to nauczyciele dojeżdżający (76,2%).

Tab. 20 Dane o szkołach podstawowych w gminie w roku szkolnym 1998/1999

Lp.	Siedziba szkoły	Brzozówka	Dobrzejewice	Łążyn II	Łążynek	Obrowo	Osiek	Sąsieczno	Skrzypkowo	Zębowo
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Liczba uczniów	143	292	167	12	250	175	31	55	39
	w tym chłopców	70	128	89	5	139	93	16	23	24
2	Liczba uczniów w klasach:									
	0	20	32	15	—	33	22*	—	10	8
	I	20	36	19	5	23	27	0	5	7
	II	21	30	21	4	33	21	4	6	11
	III	0	23	12	3	22	27	6	6	11
	IV	14	27	11	—	39	15	3	8	10
	V	17	40	28	—	26	21	4	10	—
	VI	16	44	21	—	38	20	6	7	—
	VII	16	38	19	—	27	20	—	8	—
	VIII	20	22	36	—	42	24	—	5	—
3	Liczba nauczycieli	14	25	15	2	21	14	3	8	3
	w tym dojeżdżających	11	21	10	1	14	12	3	7	1
4	Liczba izb lekcyjnych	8	10	10	2	10	8	3	7	2
5	Obciążenie na izbę lek.	17.9	29.2	16.7	6.0	25.0	21.9	10.3	7.9	19.5
6	Obszar obsługi	Brzozówka, cz. Głogowo, Szembekowo	Dobrzejewice, cz. Głogowo, Łążynek, Zawały	Łążyn II, Kazimierzewo, Zębowo	Łążynek	Bartoszewo, Kawęczyn, Obrowo, Zębówiec	Dzikowo, Silno, Osiek n/W, Smogorzewiec, Stajenczynki	Sąsieczno	Skrzypkowo	Zębowo
7	Pracownie wydzielone	chem., biol.	komp. (internet)	brak	brak	biol.-geog., mat.-fiz., pracy tech., naucz. pocz.	brak	brak	naucz. pocz., biol.-chem.-fiz.	brak
8	Stan techniczny budynku	dostat.	dostat.	dostat.	dostat.		dostat.	dostat.	dostat.	dobry
9	Sala gimnastyczna	brak	mała	brak	brak	średnia	brak	mała	brak	brak
10	Boisko	jest	jest	jest	brak	jest	jest	jest	jest	jest

Źródło: ankiety przeprowadzone w szkołach gminy Obrowo

* - przy przedszkolu

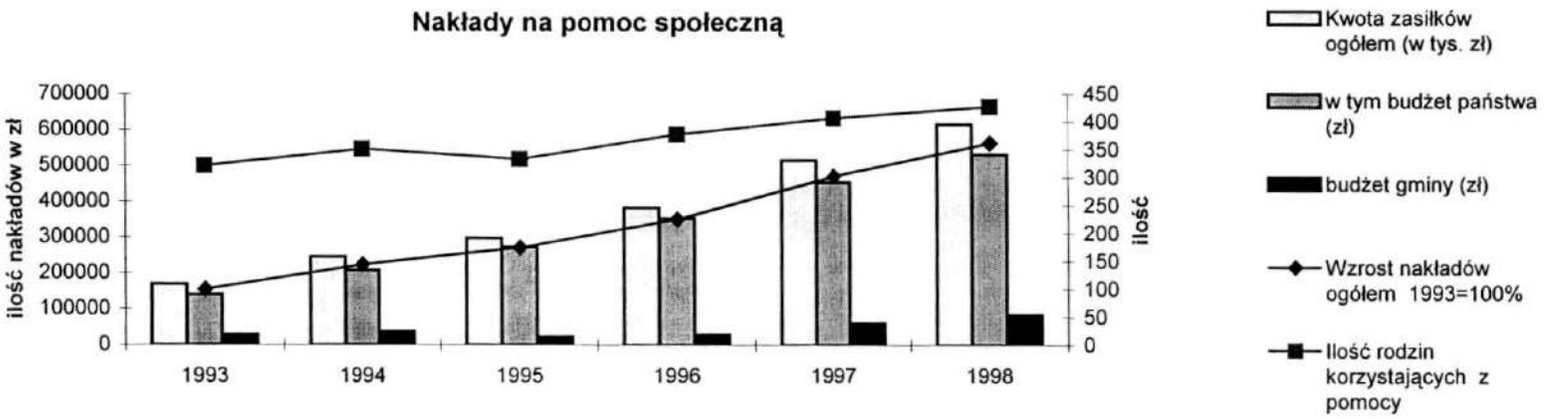
1.3.5 Opieka społeczna

Działalność samorządu w zakresie opieki społecznej sprowadza się do wspierania finansowego poprzez przyznawanie zasiłków związanych z określonnymi przypadkami jak: ochrona macierzyństwa, bezrobocie, inwalidztwo,wielodzietność, sieroctwo, bezdomność, długotrwała choroba, przypadki patologiczne oraz klęski żywiołowe.

Tab. 21 Nakłady na pomoc społeczną

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997	1998	wzrost 1993=1,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Kwota zasiłków ogółem (w tys. zł)	170040	245600	298054	383506	515172	616256	3.62
	w tym budżet państwa (zł)	140000	208000	273854	353754	454093	531416	3.80
	%	82.3	84.7	91.9	92	88	86.2	—
	budżet gminy (zł)	30040	37600	24200	29752	61079	84840	2.82
	%	17.7	15.3	8.1	8	12	13.8	—
2	Wzrost nakładów ogółem 1993=100%	100	144	175	226	303	362	—
3	Średnia wartość pomocy w ciągu roku na rodzinę (zł)	528	698	892	1015	1266	1440	2.73
4	Ilość rodzin korzystających z pomocy	322	352	334	378	407	428	1.33

Źródło: zestawiono na podstawie danych zawartych w rocznych sprawozdaniach Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej



Nakłady na pomoc społeczną w badanym okresie wzrosły prawie 3,6-krotnie, przy czym obciążenie budżetu gminy tylko 2,8-krotnie stanowiąc 13,8% kwoty ogółem. Wzrasta systematycznie średnia wartość pomocy w ciągu roku na rodzinę z 528 zł w 1993 r. do 1440 zł w 1998 r., to jest ponad 2,5-krotnie. Zwiększyła się również o 26% ilość rodzin korzystających z pomocy społecznej.

Tab. 22 Formy pomocy społecznej w gminie Obrowo i w gminach sąsiednich

Lp.	Formy pomocy społecznej	Osoby, którym udzielono świadczenia w trybie decyzji, w podziale wg form korzystania z pomocy (mogą być wykazani wielokrotnie)					
		gm. Lubicz		gm. Obrowo		gm. Ciechocin	
		31.12.1997	30.06.1998	01.12.1997	30.06.1998	31.12.1997	30.06.1998
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zasiłki stałe	57	59	67	75	30	27
	w tym renty socjalne	31	33	42	44	22	22
2	Zasiłki okresowe	348	272	237	191	31	28
	w tym z powodu braku możliwości zatrudnienia	208	162	128	141	31	28
3	Zasiłki celowe i w naturze	1044	639	323	338	292	254
	w tym posiłek	347	368	252	262	182	184
4	Ochrona macierzyństwa	73	35	35	22	22	9
5	Pomoc w formie usług	12	11	12	13	—	—
6	Ogółem	970	517	676	534	286	335

Źródło: zestawiono wg opracowania "Podstawowe dane statystyczne według miast i gmin za 1997 r., województwo toruńskie, Biuletyn Statystyczny" Urząd Statystyczny w Toruniu, nr 11, 1998 r.

Tab. 23 Powody przyznania pomocy

Lp.	Powód trudnej sytuacji życiowej	1996		1997		1998	
		Liczba rodzin	Liczba osób w rodzinach	Liczba rodzin	Liczba osób w rodzinach	Liczba rodzin	Liczba osób w rodzinach
1	2	3	4	6	7	9	10
1	Ubóstwo	378	1726	353	1767	357	1656
2	Sieroctwo	—	—	—	—	1	4
3	Bezdomność	3	4	3	4	3	5
4	Potrzeba ochrony macierzyństwa	79	317	35	142	36	151
5	Bezrobocie	165	719	128	587	189	762
6	Niepełnosprawność	93	341	92	423	94	319
7	Długotrwała choroba	69	234	64	295	69	235
8	Bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego - ogółem	61	255	89	599	109	502
	w tym:						
	rodziny niepełne	15	47	55	170	59	165
	rodziny wielodzietne	43	293	77	547	46	332
9	Alkoholizm	57	271	61	354	92	446
10	Trudności w przystosowaniu do życia po opuszczeniu zakładu karnego	3	13	4	5	2	12

Źródło: dane Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Największy odsetek osób korzystających z pomocy występuje w grupach: ubóstwo i bezrobocie. Warto zaznaczyć, że alkoholizm obejmuje również znaczną grupę osób.

1.4. Infrastruktura techniczna

W zakresie infrastruktury technicznej, na etapie diagnozy, przeanalizowane zostały poszczególne systemy pod względem: zaspokojenia podstawowych potrzeb, niezawodności funkcjonowania oraz niezbędnego otwarcia na przyszłość. Są to niezbędne elementy w strategicznym planowaniu rozwoju gminy.

1.4.1. Sieć drogowa

Ruch drogowy na obszarze gminy obsługiwany jest przez sieć drogową zarządzaną przez kilku właścicieli, w zależności od funkcji danej drogi.
Wyróżnia się obecnie następujące poziomy:

- droga krajowa nr 10 prowadząca ruch o relacji Szczecin – Piła – Bydgoszcz – Toruń – Sierpc – Płońsk (Warszawa),
- drogi wojewódzkie:
  - nr 1057 o relacji Obrowo (droga nr 10) – Osiek – Silno – rzeka Wisła – droga krajowa nr 1,
  - nr 44486 o relacji Silno (droga 1057) – Złotoria,
- drogi powiatowe:
  - nr 44224 Ciechocin – Dobrzejewice,
  - nr 44436 Łążyn – Kawęczyn,
  - nr 44437 Zębowo – Zębówiec,
  - nr 44485 Dobrzejewice – granica gminy,
  - nr 44487 Zębówiec – Krzykomy,
  - nr 44489 Brzozówka – Łążynek.

  Ogólna długość dróg powiatowych na terenie gminy wynosi 30,7 km, w tym o nawierzchni twardej 28,4 km; 2,3 km o nawierzchni nieulepszonej.
- drogi gminne o łącznej długości 94 km (wg WUS), w tym drogi o nawierzchni utwardzonej – 26 km. Istnieją duże różnice między oficjalną statystyką dróg gminnych wg WUS i danymi w Urzędzie Gminy (różnice te stwierdzono również w "strategii rozwoju")
- drogi zakładowe (leśne) o łącznej długości ok. 40 km.

Przestrzenny rozkład sieci drogowej na terenie gminy jest bardzo nierównomierny. Część północna (od toru kolejowego) grupuje na swoim terenie oprócz drogi krajowej nr 10, również wszystkie drogi powiatowe. Przez część południową przebiega tylko jeden ciąg komunikacyjny o funkcji ponadgminnej – droga wojewódzka nr 1057. Pozostały obszar obsługiwany jest przez drogi gminne, w większości nieutwardzone.

Cały układ drogowy wymaga modernizacji tak pod względem jakości nawierzchni, parametrów technicznych, jak również warunków bezpieczeństwa. Największe zagrożenie bezpieczeństwa występuje na drodze nr 10 (m. in. brak poboczy umocnionych) ze względu na duże natężenie ruchu, jak również na drodze wojewódzkiej, szczególnie w okresie letnim.

Istniejący układ drogowy odpowiada w zasadzie przestrzennemu rozkładowi zabudowy gminy i w dostateczny sposób zabezpiecza wszystkie połączenia pomiędzy większymi wsiami, wsią gminną i z układem zewnętrznym (w niektórych przypadkach przez wydłużone przejazdy). Największym mankamentem jest stan techniczny dróg (duży odsetek dróg o nawierzchni gruntowej).

1.4.2. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę pitną zabezpieczone jest przez gminną sieć wodociągową w oparciu o dwa ujęcia:

- ujęcie w Dobrzejewicach o wydajności Qśr d = 2460 m^3/d, przy Qmax h = 250 m^3/h (3 studnie podstawowe + 1 rezerwowa),

- ujęcie w Osieku o wydajności Qmax h = 24 m^3/h (czynna jedna studnia, studnia nr 2 w r. 1995 została wyłączona z eksploatacji z powodu wystąpienia bakterii).

Ujęcie „Dobrzejewice" zasila wsie: Dobrzejewice, Obrowo, Głogowo, Łążyn, Łążynek, Zębówiec, Zębowo, Kazimierzewo, Szembekowo, Kawęczyn, Zawały, Kuźniki, Skrzypkowo, Brzozówka oraz planowane jest podłączenie Sąsieczna. Wg danych z dotychczasowej eksploatacji wydajność stacji kształtuje się na poziomie Qśr d = 900 m^3/d, zatem istnieje duża rezerwa w ilości ok. 1560 m^3/d.

Ujęcie „Osiek" zaopatruje w wodę wsie: Osiek, Parcele Osiek, część wsi Dzikowo i Chrapy. Obecnie funkcjonująca pompa posiada małą wydajność ok. 5,7 m^3/h i nie zabezpiecza obecnie potrzeb p-poż wsi. Konieczność modernizacji ujęcia z możliwościami pokrycia planowanych potrzeb w tym rejonie (opracowanie BIOBOX-u z 1999r. – „Stacja wodociągowa w Osieku").

Odpowiednio do ujęć, funkcjonują dwa wodociągi grupowe: północny – Dobrzejewice i południowy – Osiek. Brak połączenia (spięcia) między nimi zagraża niezawodności funkcjonowania systemu (szczególnie dla obszaru południowego). Mankament ten należy w przyszłości zlikwidować. Pożądany rozwój wodociągu południowego, ze względu na dynamiczny rozwój budownictwa letniskowego w tym obszarze.

1.4.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

System kanalizacji sanitarnej na terenie gminy w zasadzie znajduje się w początkowej fazie rozwoju. Znikoma część gminy, bo tylko rejon dwóch wsi włączony jest do sieci kanalizacyjnej, która pracuje w oparciu o oczyszczalnie ścieków w Dobrzejewicach i Osieku. Długość sieci 5,4 km, ilość podłączonych budynków – 96.

Na terenie gminy funkcjonują obecnie oczyszczalnie ścieków w miejscowości Dobrzejewice o przepustowości Qśr d = 87,6 m^3/d oraz w Osieku o przepustowości Qśr d = 130 m^3/d. Oczyszczalnia w Dobrzejewicach wymaga modernizacji, gdyż zdolność natleniania zamontowanych urządzeń jest niewystarczająca. Niedostateczna ilość tlenu jest powodem złych efektów oczyszczania, powstawania piany i nieprzyjemnych zapachów.

Na terenie Głogowa funkcjonuje dodatkowo zakładowa oczyszczalnia firmy Campino (produkcja jogurtów) o przepustowości 40 m^3/d.

Opracowany w 1995r. „Program odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych w gminie Obrowo" – BIOBEX Toruń przewiduje następujące rozwiązanie systemu kanalizacji na terenie gminy (dla warunków wynikających z planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy):

- oczyszczalnia ścieków w Dobrzejewicach o docelowej przepustowości Qśr d = 377 m^3/d obsługująca tereny wsi: Dobrzejewice, Głogowo (bez firmy Campino), Szembekowo, Łążynek, Łążyn, Kuźniki, Zębowo, Zawały i Obory,
- oczyszczalnia ścieków w Obrowie o przepustowości 170 m^3/d przyjmująca ścieki ze wsi: Obrowo, Zębówiec, Kawęczyn, Kazimierzewo i Skrzypkowo,
- oczyszczalnia ścieków w Osieku o przepustowości Qśr d = 130 m^3/d przyjmująca ścieki ze wsi: Osiek, Dzikowo, Smogorzewiec, Sąsieczno, Stajenczynki, Silno i Łęg,
- ścieki ze wsi Brzozówka odprowadzane do kanału sanitarnego na terenie gminy Lubicz i dalej do oczyszczalni ścieków w Lubiczu.

Odpowiednio do obszarów obsługi poszczególnych oczyszczalni zaprojektowano systemy kolektorów grawitacyjnych i tłocznych. Kanalizacja obecnie została zrealizowana na terenie wsi Dobrzejewice (z kolektorem w kierunku Kawęczyna) oraz na terenie Osieka.

O ile w zakresie przestrzennych układów kolektorów kanalizacyjnych nie ma w obecnej sytuacji istotnych propozycji zmian (ewentualna zmiana kierunku przepływu lub zmiana grawitacyjnego odprowadzenia na tłoczny), o tyle w zakresie oczyszczalni: ilości, lokalizacji,

zasięgu obsługi pojawiły się nowe propozycje, ze względu na inne uwarunkowania, z których najważniejsze to:

- rezygnacja z odprowadzenia ścieków do oczyszczalni w Lubiczu z terenu Brzozówki i skierowanie ich do oczyszczalni w Dobrzejewicach,
- odprowadzenie ścieków z firmy Campino do oczyszczalni w Dobrzejewicach (rezygnacja firmy z rozbudowy zakładowej oczyszczalni),
- wątpliwości co do uzasadnionej ekonomicznie budowy oczyszczalni w Obrowie, jak również możliwości odprowadzenia ścieków do odbiornika (rz. Jordan),
- konieczność rozbudowy oczyszczalni ścieków w Dobrzejewicach oraz przewodu tłocznego ścieków oczyszczonych Dobrzejewice – Lubicz o długości 3,8 km. W przypadku rezygnacji z budowy oczyszczalni w Obrowie, docelowa przepustowość oczyszczalni w Dobrzejewicach powinna wynosić Qśr d = 1000 m^3/d (I etap – 500 m^3/d). Problemy wystąpią w zakresie udostępnienia odpowiedniej wielkości terenu.

Problemy związane z ewentualnymi trudnościami w rozbudowie oczyszczalni w Dobrzejewicach spowodowały wysunięcie nowej propozycji – obsługi całego terenu gminy przez rozbudowaną oczyszczalnię w Osieku, z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych bezpośrednio do rz. Wisły (opracowanie BIOBOX-u z grudnia 1999r.).

Przedstawione powyżej nowe koncepcje są w fazie analizy przez Zarząd Gminy i brak obecnie ostatecznej decyzji do wyboru ilości i lokalizacji oczyszczalni ścieków na terenie gminy.

1.4.4. Energia elektryczna

Na terenie gminy zlokalizowane są odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia będące częścią systemu energetycznego kraju i województwa:

- linia 220 kV relacji Włocławek – Toruń,
- linia 110 kV Włocławek – Lubicz przez GPZ Kawęczyn.

Na terenie gminy, w miejscowości Kawęczyn, zlokalizowana jest stacja transformatorowa wysokiego napięcia 110/15 kV.

Sieć średniego i niskiego napięcia, bezpośrednio zasilająca odbiorców na terenie gminy jest niedostatecznie rozwinięta, o wydłużonych liniach przesyłowych i niedostatecznej ilości stacji transformatorowych o napięciu 15/0,4 kV. Sytuacja ta powoduje przeciążenie sieci, niedopuszczalne spadki napięć, dużą awaryjność, niepewność zasilania, ograniczenia w przyłączeniu nowych odbiorców. Obszar gminy objęty jest programem reelektryfikacji wsi.

1.4.5. Gaz przewodowy

Na obszarze gminy brak systemu sieci gazu przewodowego. Najbliższa istniejąca stacja redukcyjna znajduje się na gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400 Włocławek – Wybrzeże. Gmina do chwili obecnej nie wystąpiła o wstępne zapewnienie dostaw gazu i nie posiada programu gazyfikacji obszaru gminy.

1.4.6. Gospodarka odpadami

Gmina nie posiada własnego wysypiska odpadów i jest zmuszona do korzystania z wysypiska w Nowej Wsi (gm. Lubicz). Ze względu na niepewność dalszego udostępnienia tego wysypiska przez gminę Lubicz oraz przyszłościowy rozwój gminy, koniecznym przedsięwzięciem będzie budowa własnego (lub wspólnie z inną gminą) nowoczesnego wysypiska odpadów. Obecnie trwają prace przygotowawcze w zakresie poszukiwania odpowiedniego terenu (wykonywane są analizy techniczne wskazanych lokalizacji).

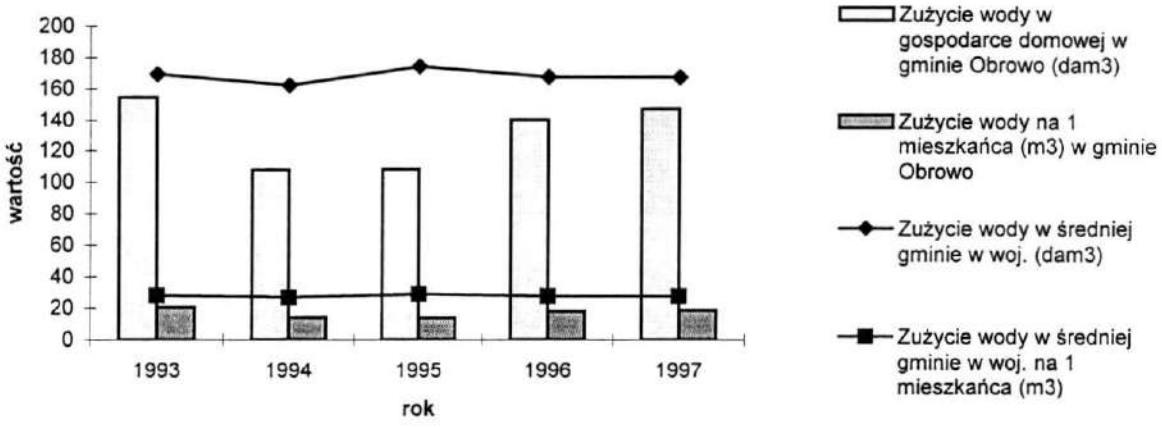
Tab. 24 Wodociągi i kanalizacja w gminie

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Wzrost 1993=1,0
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Sieć w km - wodociągowa	99.1	107.9	122.6	187.1	197.0	197.9	2.00
	- kanalizacyjna	—	—	—	—	5.4	5.4	1.00
2	Podłączenia do budynków							
	- wodociągowe	674	950	1014	1306	1365	*	2.03
	- kanalizacyjne	—	—	—	—	96	96	*
3	Zdroje uliczne	12	12	12	12	12	12	1.00
4	Zużycie wody w gospodarce domowej w gminie Obrowo (dam^3)	154.7	107.9	108.3	140.3	147.5	*	0.95
5	Zużycie wody na 1 mieszkańca (m^3) w gminie Obrowo	20.7	14.2	14.1	18.1	18.8	*	0.91
6	Zużycie wody w średniej gminie w woj. (dam^3)	169.3	162.4	174.4	167.7	167.4	*	0.99
7	Zużycie wody w średniej gminie w woj. na 1 mieszkańca (m^3)	28.2	27	28.9	27.7	27.7	*	0.98

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego (za 1998 r - Urzędu Gminy)

* - brak danych

Zużycie wody w gminie Obrowo i średniej gminie w województwie



Duża dynamika rozbudowy sieci wodociągowej w ostatnich latach - dwukrotny wzrost w długości i ilości podłączeń do budynków. Zużycie wody w gospodarstwach domowych wykazuje niższą wartość aniżeli zużycie wody dla statystycznie średniej gminy wiejskiej w byłym woj. toruńskim. Wskaźnik zużycia wody na 1 mieszkańca jest o 32% niższy od średniej gminy wiejskiej, jednak od 1995 r. wykazuje tendencję wzrostową.

Do 1996 r. brak było gminnej sieci kanalizacyjnej. Rozpoczęto realizację tego systemu od budowy oczyszczalni ścieków i sieci w rejonie Dobrzejewic. Aktualnie na terenie gminy znajdują się dwie oczyszczalnie: w Dobrzejewicach i w Osieku n/W.

Tab. 25 Stopień zwodociągowania gminy. Stan na 20.10.1998 r.

Lp.	Rejon	Ilość posesji	Ilość posesji zwodociągowanych	% zwodociągowania wsi
1	2	3	4	5
1	Bartoszewo	16	16	100
2	Brzozówka	132	132	100
3	Dobrzejewice	125	125	100
4	Dzikowo	58	0	0
5	Głogowo	148	148	100
6	Kawęczyn	100	98	98
7	Kazimierzewo	17	17	100
8	Łążyn II	112	112	100
9	Łążynek	62	62	100
10	Obrowo	198	198	100
11	Osiek n./Wisłą	160	144	90
12	Sąsieczno	40	1	0
13	Silno	43	0	0
14	Skrzypkowo	60	44	73
15	Smogorzewiec	45	0	0
16	Stajenczynki	29	0	0
17	Szembekowo	50	39	78
18	Zawały	101	83	82
19	Zębowo	129	111	86
20	Zębówiec	47	47	100
21	Ogółem	1672	1377	82

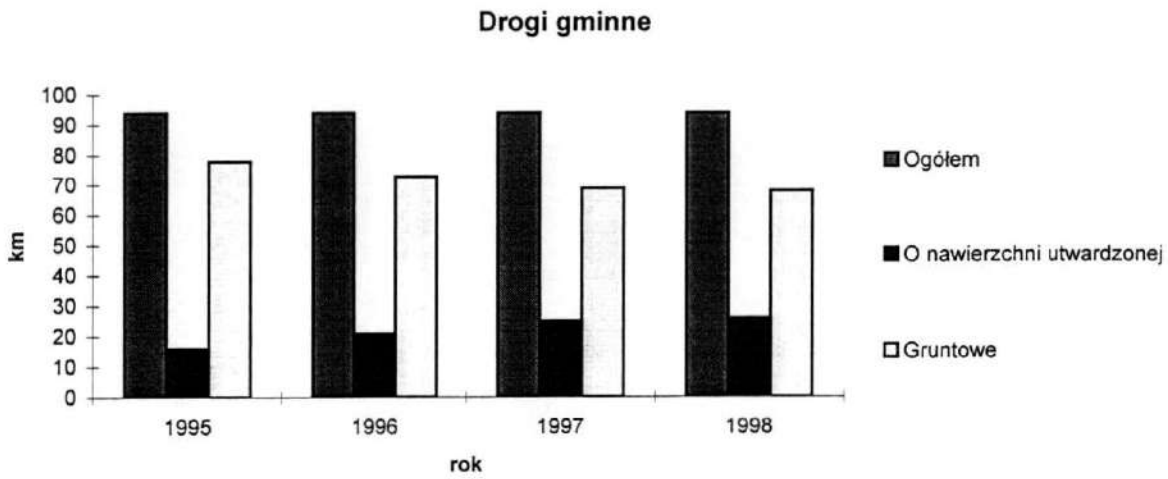
Źródło: dane Urzędu Gminy

Stopień zwodociągowania gminy jest bardzo wysoki i wynosi 82%. Tylko 5 sołectw o bardzo rozproszonej zabudowie (część południowa gminy) nie jest wyposażona w wodociąg gminny. Tereny rozwojowe dla budownictwa mieszkaniowego i usługowego, położone w rejonie trasy nr 10 (Brzozówka, Dobrzejewice, Kawęczyn, Obrowo) wyposażone są w gminny system wodociągowy.

Tab. 26 Drogi gminne

Lp.	Wyszczególnienie	1995	1996	1997	1998
1	2	3	4	5	6
1	Ogółem	94	94	94	94
2	O nawierzchni utwardzonej	16	21	25	26
	w tym: ulepszonej	13	18	22	23
3	Gruntowe	78	73	69	68

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego



Główne ciągi komunikacyjne w gminie oparte są o drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe (część północna gminy), o nawierzchni asfaltowej. Odsetek dróg o nawierzchni utwardzonej w gminie Obrowo wynosi 27,6% i jest znacznie wyższy od statystycznie średniej gminy wiejskiej w powiecie toruńskim, gdzie wartość ta mieści się w przedziale od 7 do 10%.

Pozytywnym sygnałem jest ciągły, choć niewielki wzrost dróg o nawierzchni ulepszonej, który od 1995 do 1998 wyniósł 76,8%.

1.5 Użytkowanie gruntów

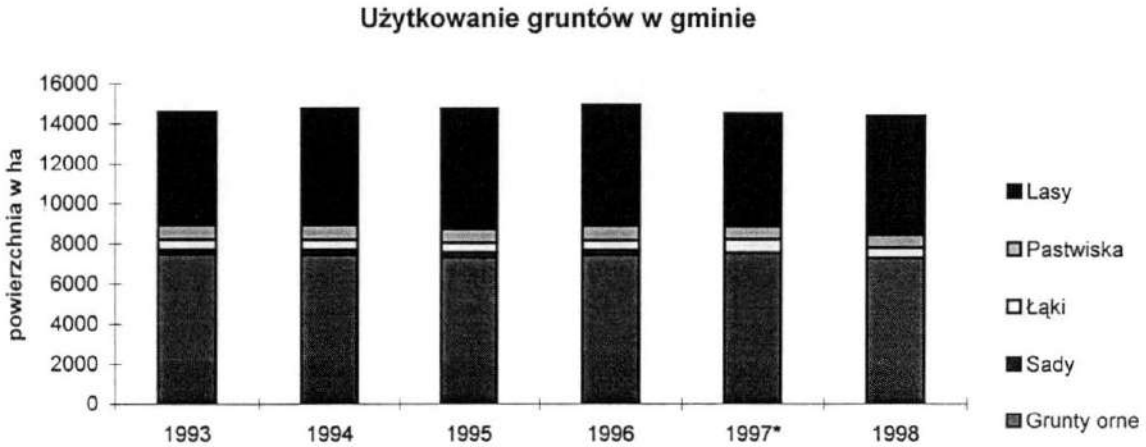
Istotnym czynnikiem wpływającym na kierunki zagospodarowanie przestrzennego gminy jest użytkowanie gruntów oraz trendy zmian jakie w nim zachodzą. Elementy te muszą być poddane analizie podczas planowania dalszego rozwoju gminy i kształtowania właściwych jego kierunków. Podstawowe dane w tym zakresie zostały zobrazowane w tabelach 27-30.

Tab. 27 Użytkowanie gruntów w gminie (ha)

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997*	1998	% udziału rok 1998	Wzrost 1993=1,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Powierzchnia ogółem	16197	16197	16197	16197	16197	16197	100	1.00
2	Użytki rolne	8932	8923	8731	8900	8857	8458	52.2	0.95
2.1	Grunty orne	7477	7468	7330	7457	7538	7300	45.1	0.98
2.2	Sady	234	234	230	226	49*	49*	0.3	0.21
2.3	Łąki	498	498	483	485	684	507	3.1	1.02
2.4	Pastwiska	723	723	688	732	635	651	4.0	0.90
3	Lasy	5646	5818	6008	6020	5623	5939	36.7	1.05

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu, za 1998 r Urzędu Gminy Obrowo

* - dane o sadach do 1996 r. są mało wiarygodne. Wg danych spisowych (1997 r.) Urzędu Gminy Obrowo, rzeczywista ilość sadów w gminie wynosi 49

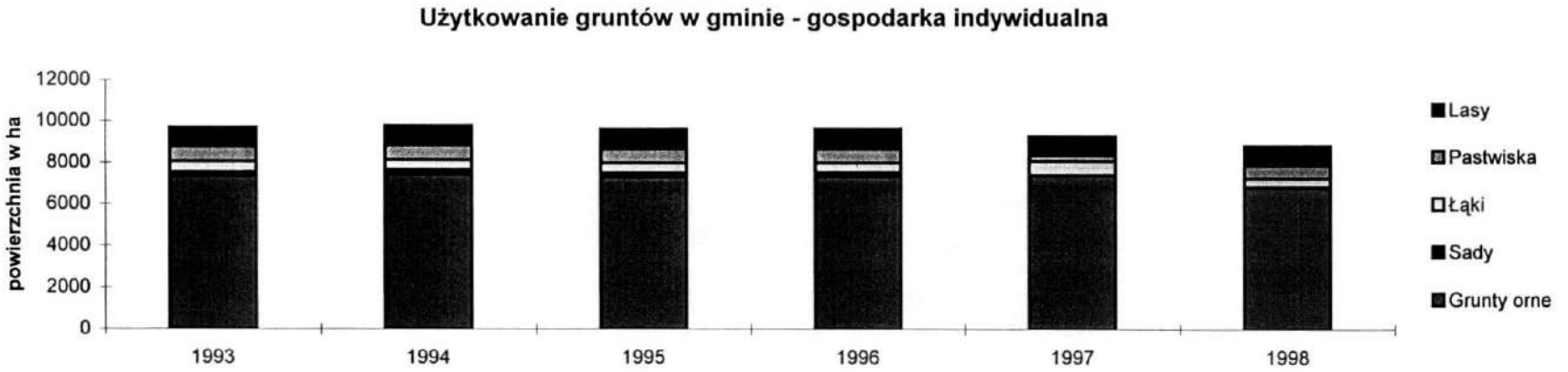


Gmina charakteryzuje się stosunkowo dużą powierzchnią gruntów rolnych (45,1%) oraz terenów leśnych (36,7%) przy średniej dla byłego woj. toruńskiego wynoszącej 17,7%. W analizowanym okresie nastąpiło zmniejszenie areału użytków rolnych o 5% i zwiększenie terenów zalesionych o 5%.

Tab. 28 Użytkowanie gruntów w gminie (ha) -gospodarka indywidualna

Lp.	Wyszczególnienie	1993	1994	1995	1996	1997	1998	% udziału rok 1998	Wzrost 1993=1,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Powierzchnia ogółem	10457	10578	10333	10113	9772	9542	100	0.91
2	Użytki rolne	8749	8823	8621	8641	8330	7844	82.20	0.90
2.1	Grunty orne	7331	7417	7270	7314	7362	6766	70.91	0.92
2.2	Sady	229	233	229	217	41	41	0.43	0.18
2.3	Łąki	491	478	471	443	661	440	4.61	0.90
2.4	Pastwiska	698	695	651	667	266	597	6.26	0.86
3	Lasy	937	965	998	994	949	970	10.17	1.04

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu, za 1998 r Urzędu Gminy Obrowo



Od 1994 r. zmniejsza się nieznacznie areał powierzchni w gospodarce indywidualnej - spadek o 9 %. Zmniejsza się ogólna powierzchnia użytków rolnych, wzrasta natomiast ilość terenów zalesionych.

Tab. 29 Użytkowanie gruntów w odniesieniu do województwa w 1997 r. (w ha)

Lp.	Wyszczególnienie	Gmina ogółem			Gospodarstwa indywidualne		
		średnia gm. wiejska w woj.	Obrowo		średnia gm. wiejska w woj.	Obrowo	
			wartość bezwzględna	% udziału wojew.-wieś		wartość bezwzględna	% udziału wojew.-wieś
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Powierzchnia ogółem	12400	16197	3.2	7881	9772	3.0
2	Użytki rolne	8653	8906	2.5	7213	8330	2.8
2.1	Grunty orne	7626	7538	2.4	6396	7362	2.8
2.2	Sady	73	49	1.6	67	41	1.5
2.3	Łąki	588	684	2.8	513	661	3.1
2.4	Pastwiska	366	635	4.2	237	266	2.7
3	Lasy	2199	5623	6.2	215	949	10.8

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

Dane zawarte w tabeli 29 odnoszą się do stanu w byłym woj. toruńskim. Pod względem powierzchni ogółem gmina Obrowo zajmowała 3,2% obszarów wiejskich, a jej powierzchnia w ha była większa od powierzchni statystycznie średniej gminy wiejskiej o 30,6%. Gmina Obrowo charakteryzuje się dużym zalesieniem oraz stosunkowo dużym obszarem pastwisk. W porównaniu do statystycznie średniej gminy wiejskiej obszary terenów leśnych są ponad 2,5-krotnie większe, pastwisk - 1,7-krotnie większe.

W gospodarce indywidualnej wyjątkowo duży udział stanowią tereny leśne, które w stosunku do średniej gminy wiejskiej na obszarze byłego województwa są 4,4-krotnie większe.

Tab. 30 Użytkowanie terenów wg sołectw. Stan luty 1999 r.

Lp.	Sołectwo	Pow. ogółem w ha	Użytki rolne					Grunty pod lasami	Grunty pod wodami	Tereny komunik	Tereny osiedlowe	Tereny różne	Nieużytki
			Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	Razem						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Brzozówka	241.5	149.1	2.0	4.0	45.0	200.1	8.5	4.5	14.7	10.2	—	3.5
2	Dobrzejewice	718.7	549.6	19.2	8.2	25.8	602.8	54.4	3.3	24.8	17.2	—	16.2
3	Dzikowo	792.2	217.1	3.3	22.0	36.3	278.7	362.7	76.2	19.8	8.2	0.5	46.1
4	Głogowo	630.2	492.4	5.9	53.7	17.6	569.6	9.0	3.3	19.6	23.7	—	5.0
5	Kawęczyn	889.0	465.5	24.2	2.2	22.8	514.7	309.9	1.2	25.8	13.1	3.6	20.7
6	Kazimierzewo	170.5	130.6	4.9	4.5	9.4	149.4	—	2.7	3.2	2.4	—	12.8
7	Łążyn II	850.2	717.6	21.4	9.9	34.9	783.8	5.4	3.9	23.0	19.6	—	14.5
8	Łążynek	607.3	522.3	8.0	43.7	3.6	577.6	0.3	1.0	13.9	10.4	—	4.1
9	Obrowo	1267.9	723.0	39.2	3.5	32.4	798.1	373.8	4.1	46.8	19.9	—	25.2
10	Osiek n. Wisłą	1207.7	303.4	12.2	64.7	48.6	428.9	709.7	7.9	34.3	23.6	1.8	1.5
11	Sąsieczno	334.4	200.1	5.6	3.8	18.7	228.2	92.4	1.3	6.9	5.5	0.1	—
12	Silno	1061.9	249.8	1.4	69.7	51.3	372.2	527.0	77.9	25.9	33.0	1.2	24.7
13	Skrzypkowo	535.0	396.2	7.2	—	53.2	456.6	0.4	4.4	20.9	8.7	0.1	43.9
14	Smogorzewiec	2973.7	203.5	2.9	58.4	67.0	331.8	2526.8	8.3	58.8	8.7	1.4	37.9
15	Stajenczyki	1480.7	236.0	2.6	100.4	76.3	415.3	882.6	94.9	37.1	9.5	8.3	33.0
16	Szembekowo	534.2	371.9	2.0	19.2	20.6	413.7	90.2	1.8	10.8	6.5	0.3	10.9
17	Zawały	443.5	343.7	8.7	2.3	16.7	371.4	34.6	1.0	14.8	10.4	—	11.3
18	Zębowo	931.8	706.5	25.5	35.8	39.4	807.2	3.7	7.5	22.2	14.7	—	76.5
19	Zębówiec	362.9	282.0	9.5	0.2	29.4	321.1	—	4.7	14.5	6.6	—	16.0
20	Razem	16033.3	7260.3	205.7	506.2	649.0	8621.2	5991.4	309.9	437.8	251.9	17.3	403.8
21	%	100.0	45.3	1.3	3.2	4.0	53.8	37.4	1.9	2.7	1.6	0.1	2.5

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu

Dane dla Bartoszewa uwzględnione są razem z danymi dla sołectwa Zębówiec

W gminie Obrowo sołectwami o największej powierzchni są: Smogorzewiec (2973,7 ha), Stajenczynki (1480,7 ha), Obrowo (1267,9 ha) i Osiek n/W (1207,7 ha), a sołectwami o najmniejszej powierzchni: Kazimierzewo (170,5 ha) i Brzozówka (241,5 ha). Najwięcej gruntów ornych występuje w sołectwach: Obrowo (723 ha), Łążyn II (717,6 ha) i Zębowie (706,5 ha), a najmniej w sołectwach: Kazimierzewo (170,5 ha) i Brzozówka (149,1 ha). Do najbardziej zalesionych sołectw należą: Smogorzewiec (85%) i Stajenczynki (59,6%), natomiast praktycznie bez terenów leśnych są sołectwa: Kazimierzewo, Zębówiec i Łążynek.

Tab. 31 Struktura terenów wg użytkownika w lutym 1999 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem (ha)	% udziału
1	2	3	4
1	Grunty Skarbu Państwa ogółem w tym:	5907	36.47
	1.1. grunty Agencji Własności Rolnej	318	1.96
	1.2. PGL	5180	31.98
	1.3. grunty Państwowych Jednostek Organizacyjnych	317	1.96
	1.4. pozostałe grunty Skarbu Państwa	92	0.57
2	Grunty Skarbu Państwa przekształcone w użytki wieczyste	13	0.08
3	Grunty państwowych osób prawnych	23	0.14
4	Grunty gmin i związków gminnych	227	1.40
5	Grunty wieczyste związków gminnych	7	0.04
6	Grunty komunalnych osób prawnych	—	—
7	Grunty osób fizycznych	9889	61.05
8	Grunty spółdzielni	5	0.03
9	Grunty kościołów i związków kościelnych	2	0.01
10	Grunty wspólnot gruntowych	—	—
11	Grunty osób prawnych nie zaliczonych do grup 1-10	73	0.45
12	Powierzchnia ewidencyjna (1...11)	16146	99.69
13	Powierzchnia wyrównawcza (geodezyjno-ewidencyjna)	51	0.31
14	Powierzchnia geodezyjna 12+13	16197	100.00

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu

Największa powierzchnia gruntów na terenie gminy jest w użytkowaniu osób fizycznych (9889 ha, co stanowi 61,1%) oraz Skarbu Państwa (5907 ha - 36,5%), w tym 5180 ha jest w użytkowaniu PGL, co stanowi 32% powierzchni gminy. Grunty gminne stanowią 1,4% ogólnej powierzchni gminy, co obejmuje 227 ha.

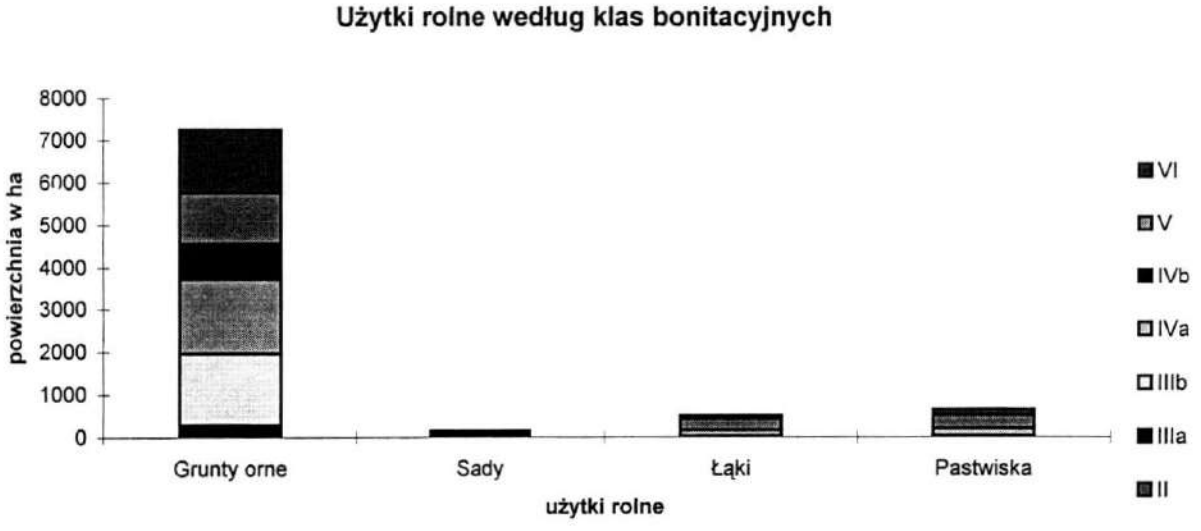
1.6 Rolnictwo

Bardzo ważną funkcją gminy w dotychczasowym okresie było rolnictwo. Stan ten utrzymuje się z uwagi na tradycje oraz brak istotnych alternatyw, mimo niezbyt dużej ilości gruntów o dobrych bonitacjach. Sytuacja stworzona w okresie ostatniego dziesięciolecia i wprowadzenie gospodarki rynkowej nie pozwalają aktualnie na obiektywną ocenę poziomu rolnictwa w odniesieniu do rolnictwa europejskiego oraz formułowanie wniosków co do przyszłości tej branży. Jest to wynikiem "niejasnej" polityki państwa w zakresie rolnictwa i braku konkretnego programu dla tej branży. Nie ma stabilności warunków zbywania produktów jak również możliwości oszacowania kosztów prowadzenia gospodarstw.
Przedstawiono podstawowe dane statystyczne charakteryzujące rolnictwo gminy.

Tab. 32 Użytki rolne* wg klas bonitacyjnych dla obszaru gminy. Stan na listopad 1998 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. ogółem		Klasa gruntu							
		ogółem	%	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Grunty orne	7253.1	84.8	—	0.2	290.6	1669	1768	836.8	1196.2	1492.6
	%	100	—	—	0.0	4.0	23.0	24.4	11.5	16.5	20.6
2	Sady	153.1	1.8	—	—	10.3	40.9	34.6	22.8	25.9	18.6
3	Łąki	503.4	5.9	—	1.4	15.2		155.8		269.4	61.6
4	Pastwiska	646.9	7.6	—	1.1	21.4		175.3		324.6	124.5
5	Razem - użytki rolne	8556.5	100								

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu
* - tereny użytkowane rolniczo



Analizując grunty orne według klas bonitacyjnych zaznacza się zdecydowana przewaga klas IIIb i IVa (łącznie 3436,7 ha, co stanowi 47,4% powierzchni gruntów ornych) oraz klas V i VI (łącznie 2688,8 ha - 37,1%). Największy areał gruntów dobrych (IIIa - IVb) występuje na terenie sołectw: Zębowo, Łążyn II i Dobrzejewice. Grunty słabe (V i VI) obejmują tereny w sołectwach: Obrowo, Osiek n/W i Szembekowo.

Tab. 33 Grunty wg klas bonitacyjnych w poszczególnych sołectwach

Lp.	Sołectwa	Pow. ogółem (ha)	Grunty orne wg klas bonitacyjnych								Grunty leśne wg klas bonitacyjnych							Łąki wg klas bonitacyjnych					
			I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	b. kl.	I	II	III	IV	V	VI	I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Brzozówka	262.8	—	—	—	—	0.1	18.8	79.6	50.6	4.0	—	—	—	0.1	2.1	2.2	—	—	—	—	—	4.0
2	Dobrzejewice	723.3	—	—	21.6	121.3	238.0	93.1	61.4	18.9	3.5	—	—	—	—	45.0	6.0	—	—	—	4.2	—	4.0
3	Dzikowo	804.7	—	—	—	—	9.6	1.9	16.3	189.4	198.0	—	—	4.4	7.2	3.1	150.0	—	—	5.9	2.9	5.5	7.7
4	Głogowo	635.7	—	—	8.9	126.8	116.3	48.5	114.3	75.1	3.5	—	—	—	3.8	4.5	—	—	—	—	9.2	42.6	—
5	Kawęczyn	889.0	—	—	28.8	123.7	102.0	57.6	65.5	87.8	108.3	—	—	—	0.9	72.5	128.2	—	—	—	—	—	2.2
6	Kazimierzewo	170.6	—	—	1.1	64.8	59.0	5.7	—	—	—	—	—	—	0.03	—	—	—	—	—	0.2	—	4.3
7	Łążyn II	849.5	—	—	79.0	414.5	186.9	34.4	2.5	0.3	—	—	—	5.4	—	0.1	—	—	—	0.6	2.6	5.7	0.1
8	Łążynek	607.4	—	—	3.2	93.5	194.4	156.6	64.5	10.1	—	—	—	—	0.2	0.2	—	—	—	—	20.8	22.4	0.6
9	Obrowo	1273.0	—	—	—	102.8	110.3	139.0	183.1	187.8	209.4	—	—	0.4	—	31.8	132.2	—	—	—	0.9	2.7	—
10	Osiek n./Wisłą	1223.1	—	—	—	—	—	—	48.8	254.7	517.1	—	—	—	—	11.6	181.1	—	—	—	17.2	45.2	2.3
11	Sąsieczno	338.9	—	—	—	—	—	17.5	103.6	79.0	56.2	—	—	—	—	3.0	33.3	—	—	—	0.5	2.8	0.5
12	Silno	1062.0	—	—	—	—	4.6	24.9	120.8	99.6	447.9	—	—	—	23.2	40.7	15.2	—	—	0.6	25.1	37.0	7.0
13	Skrzypkowo	535.5	—	—	13.3	134.1	201.6	34.8	12.7	—	—	—	—	—	0.2	0.2	—	—	—	—	—	—	—
14	Smogorzewiec	3009.8	—	—	—	—	4.9	2.3	44.6	141.9	2434.3	—	—	—	0.8	25.3	66.5	—	—	—	20.1	29.3	9.1
15	Stajenczynki	1481.5	—	—	—	—	25.3	1.8	45.2	163.8	808.0	—	—	—	4.0	28.6	41.4	—	1.4	8.2	32.2	44.1	14.5
16	Szembekowo	534.8	—	—	—	—	21.0	102.4	158.2	90.3	65.2	—	—	—	0.6	14.4	9.9	—	—	—	14.3	4.9	—
17	Zawały	443.8	—	0.2	20.4	97.1	94.8	42.5	46.3	42.5	5.2	—	—	—		13.0	16.3	—	—	—	—	—	2.3
18	Zębowo	931.9	—	—	101.4	289.8	279.8	28.9	6.7	—	2.9	—	—	—	0.7	0.1	—	—	—	—	5.7	27.1	3.0
19	Zębówiec	362.9	—	—	12.8	100.1	119.8	26.2	22.2	0.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.2	—
20	Razem	16140.2	—	0.2	290.6	1668.5	1768.2	836.8	1196.2	1492.6	4863.4	—	—	10.2	41.7	296.2	782.3	—	1.4	15.2	155.8	269.4	61.6

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu

Dane dla Bartoszewa uwzględnione są razem z danymi dla sołectwa Zębówiec

Tab. 33a Grunty wg klas bonitacyjnych cd. sady i pastwiska

Lp.	Sołectwa	Pow. ogółem (ha)	Sady wg klas bonitacyjnych								Pastwiska wg klas bonitacyjnych					
			I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	19	20	21	22	23	24
1	Brzozówka	262.8							0.8	0.5	—	—	—	10.9	33.0	0.1
2	Dobrzejewice	723.3			2.0	1.6	2.3	0.3	0.4				1.6	5.3	11.7	7.2
3	Dzikowo	804.7							0.7	2.0			3.0	9.4	9.6	14.3
4	Głogowo	635.7			0.8	2.4	0.8	0.4	0.5				1.5	3.8	12.0	0.2
5	Kawęczyn	889.0				1.8	2.3	1.1	2.5	1.4			2.3	6.8	5.3	8.5
6	Kazimierzewo	170.6				3.0	1.6							2.2	4.8	2.4
7	Łążyn II	849.5			3.1	4.9	1.3	0.4				1.1	8.8	17.3	6.8	1.7
8	Łążynek	607.4				1.9	1.9	2.2	1.1					2.6	0.4	0.6
9	Obrowo	1273.0				4.2	5.8	15.8	7.2	3.6				12.7	10.5	7.3
10	Osiek n./Wisłą	1223.1							3.7	5.7				0.7	35.3	12.6
11	Sąsieczno	338.9							4.2	0.7				0.4	15.6	2.7
12	Silno	1062.0						0.3	0.2	0.9				12.5	30.3	8.4
13	Skrzypkowo	535.5				2.0	4.4		0.2					17.0	33.2	3.0
14	Smogorzewiec	3009.8							0.8	1.9				10.2	26.5	30.3
15	Stajenczynki	1481.5					1.2	0.3	0.4	0.7			3.5	8.3	45.6	18.9
16	Szembekowo	534.8					0.7	0.5	0.4	0.2				13.0	6.7	0.9
17	Zawały	443.8				1.7	1.9	0.7	2.5	1.0			0.7	7.0	8.2	0.7
18	Zębowo	931.9			2.3	13.3	8.0	0.3	0.3					17.6	17.2	4.5
19	Zębówiec	362.9			2.1	4.1	2.4	0.5						17.6	11.8	0.1
20	Razem	16140.2			10.3	40.9	34.6	22.8	25.9	18.6		1.1	21.4	175.3	324.6	124.5

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Toruniu

Dane dla Bartoszewa uwzględnione są razem z danymi dla sołectwa Zębówiec

Tab. 34 Struktura gospodarstw indywidualnych wg sołectw. Stan na grudzień1998 r.

Lp.	Wieś	Ogółem					rok 1998 wg wielkości gospodarstw w ha				
		1994	1995	1996	1997	1998	do 2	2 do 5	5 do10	10 do 15	pow. 15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bartoszewo	*	*	11	10	10	1	—	5	3	1
2	Brzozówka	42	40	36	40	45	12	16	10	4	3
3	Dobrzejewice	94	94	93	94	91	18	17	25	19	12
4	Dzikowo	38	38	41	42	43	9	11	8	5	10
5	Głogowo	81	82	83	85	80	24	27	16	8	5
6	Kawęczyn	91	92	92	93	95	9	34	36	9	7
7	Kazimierzewo	16	16	16	15	15	1	—	6	5	3
8	Łążyn II	114	114	111	111	111	15	20	51	15	10
9	Łążynek	62	62	62	65	64	8	11	16	15	14
10	Obrowo	116	115	115	112	111	17	29	35	14	16
11	Osiek n. Wisłą	81	84	86	83	93	16	26	24	16	11
12	Sąsieczno	30	31	36	36	38	8	16	6	4	4
13	Silno	34	38	38	42	38	5	7	11	7	8
14	Skrzypkowo	51	53	54	55	57	12	10	17	11	7
15	Smogorzewiec	33	39	36	38	43	11	13	12	3	4
16	Stajenczyki	38	40	41	44	45	5	16	10	7	7
17	Szembekowo	45	45	47	47	45	5	13	9	11	7
18	Zawały	54	53	51	53	54	15	17	7	6	9
19	Zębowo	103	102	104	108	105	12	26	35	23	9
20	Zębówiec	42	44	33	35	34	6	7	8	7	6
21	Razem	1165	1182	1186	1208	1217	209	316	347	192	153
					%	100	17.2	26.0	28.5	15.8	12.6

Źródło: dane Urzędu Gminy Obrowo

* - brak danych

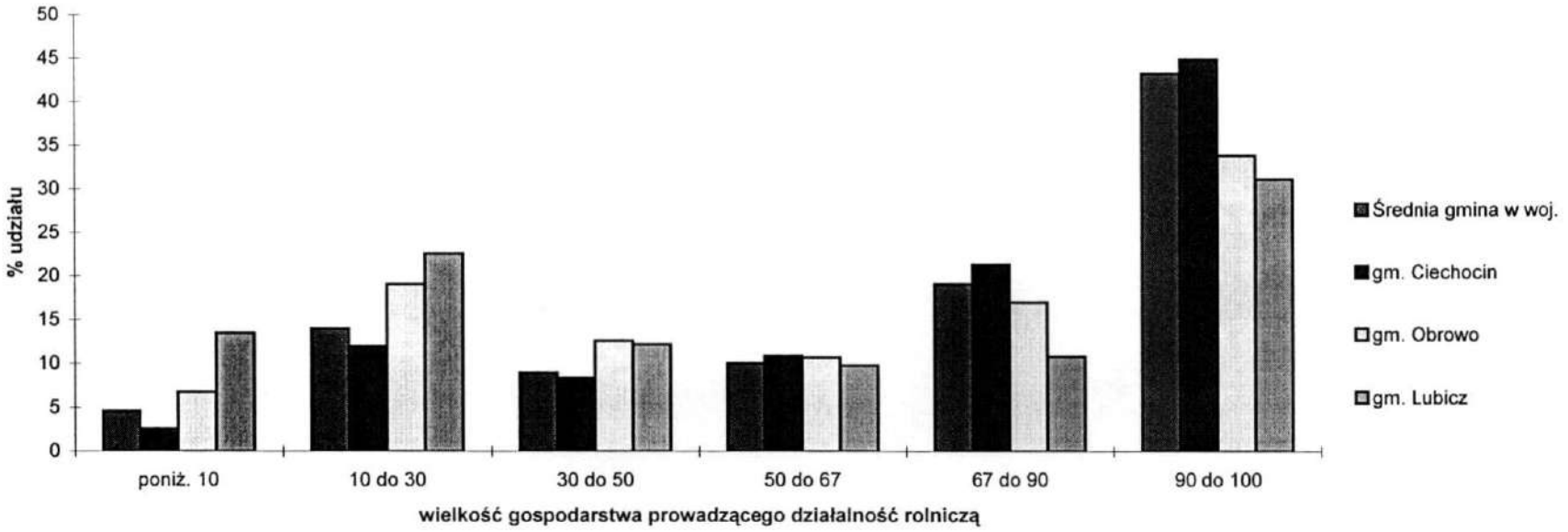
Następuje wzrost ilości gospodarstw indywidualnych. W analizowanym okresie ogólna ilość gospodarstw indywidualnych wzrosła o 52. Udział gospodarstw małych (do 10 ha) stanowi 71,7%, natomiast dużych (powyżej 15 ha) tylko 12,6%. Najwięcej gospodarstw powyżej 15 ha występuje w sołectwach: Obrowo (16), Łążynku (14) i Dobrzejewicach (12), najmniej w sołectwach: Bartoszewo (1), Brzozówka (1) i Kazimierzewo (3).

Tab. 35 Gospodarstwa indywidualne wg udziału dochodów z działalności rolniczej w dochodach ogółem gosp. domowego

Lp.	Obszar	Gospodarstwa prowadzące działalność rolniczą						
		Ogółem	w % ogółem wg udziału dochodów					
			poniż. 10	10 do 30	30 do 50	50 do 67	67 do 90	90 do 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Średnia gmina w woj.	628	4.6	14.0	9.0	10.1	19.1	43.2
2	gm. Ciechocin	841	2.6	12.0	8.4	10.9	21.3	44.8
3	gm. Obrowo	972	6.8	19.1	12.6	10.7	17.0	33.8
4	gm. Lubicz	650	13.5	22.6	12.2	9.8	10.8	31.1

Źródło: Spis Rolny 1996

Udział procentowy dochodów z działalności rolniczej w dochodach ogółem gospodarstwa domowego



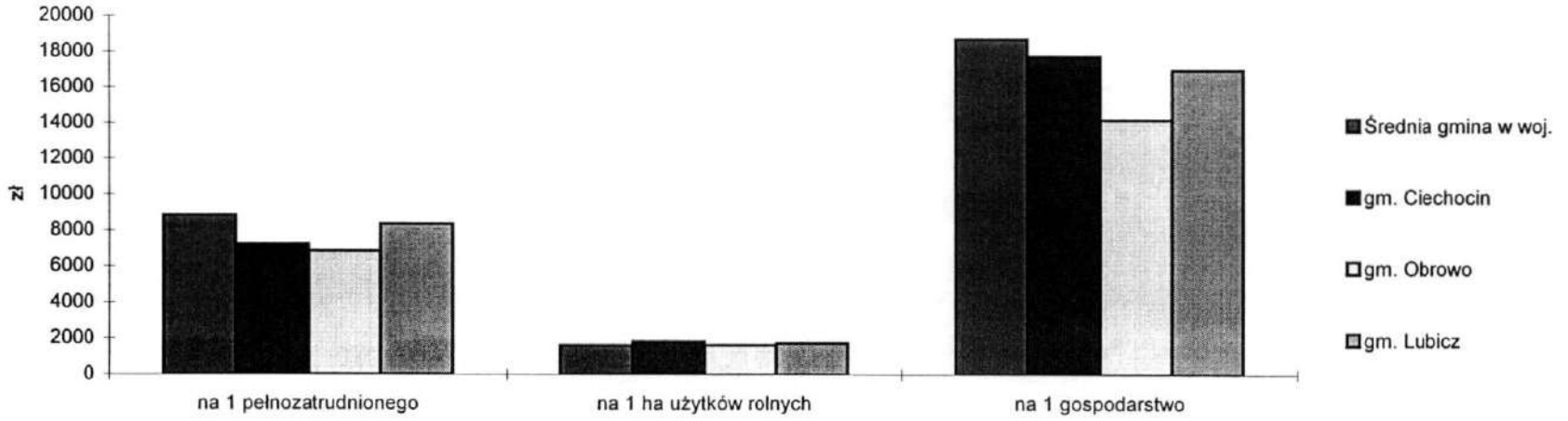
Analiza danych wskazuje, że gminę Obrowo można zaliczyć do gmin o charakterze podmiejskim, gdzie duży odsetek gospodarstw prowadzących działalność rolniczą jest w przedziale udziału dochodów z tej działalności w zakresie do 50% (podobnie jak gmina Lubicz). Natomiast przy udziale dochodów z gospodarstwa powyżej 67%, ilość ta maleje w stosunku do „średniej gminy" w byłym woj. toruńskim.

Tab. 36 Towarowa produkcja rolnicza w gospodarstwach indywidualnych w 1996 r. wg grup obszarowych

Lp.	Obszar	Towarowa produkcja rolnicza							
		Ogółem w tys. zł					na 1 pełnozatrudnionego	na 1 ha użytków rolnych	na 1 gospodarstwo
		Ogółem	z liczby ogółem - wg wskaźnika jakości użytków rolnych w gospodarstwie						
			poniż. 0,4	0,4 do 0,7	0,7 do 1,0	1,0 i więcej	zł	zł	zł
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Średnia gmina w woj.	10933	598	1159	2446	6731	8848	1629	18693
2	gm. Ciechocin	9526	326	190	1636	7374	7258	1850	17739
3	gm. Obrowo	12144	1246	1425	2104	7368	6878	1657	14186
4	gm. Lubicz	9649	1477	1114	1975	5083	8364	1772	16957

Źródło: Spis Rolny 1996

Towarowa produkcja rolnicza w gospodarstwach indywidualnych w 1996 r.



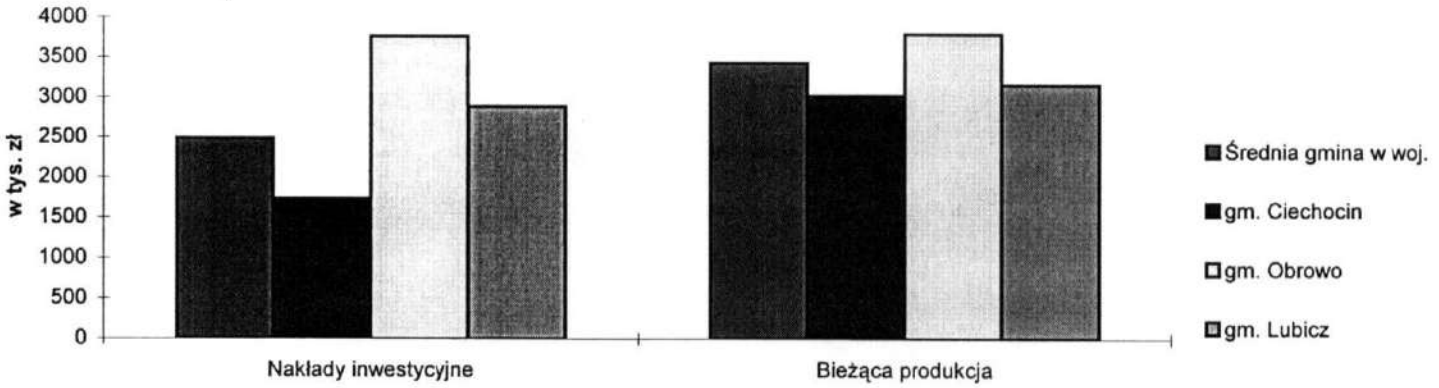
Wskaźniki towarowej produkcji rolniczej w gospodarstwach indywidualnych na obszarze gminy Obrowo są niższe od „średniej w województwie" z wyjątkiem wskaźnika na hektar użytków rolnych. Jeszcze gorzej sytuacja przedstawia się w stosunku do gmin sąsiednich Lubicz i Ciechocin, gdzie różnice we wskaźnikach są wyraźnie na niekorzyść gminy Obrowo.

Tab. 37 Wydatki poniesione przez indywidualne gospodarstwa rolne na cele inwestycyjne oraz bieżącą produkcję rolniczą

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem				Nakłady inwestycyjne				Bieżąca produkcja			
		Ogółem w tys. zł	na 1 ha użytków rolnych	na 1 gospodar-stwo	w % towar. produkc. rol.	Ogółem w tys. zł	na 1 ha użytków rolnych	na 1 gospodar-stwo	w % towar. produkc. rol.	Ogółem w tys. zł	na 1 ha użytków rolnych	na 1 gospodar-stwo	w % towar. produkc. rol.
			zł				zł				zł		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Średnia gmina w woj.	5922	862	9541	54.2	2492	679	9090	37.5	3431	500	5553	31.5
2	gm. Ciechocin	4765	912	8600	50.1	1739	772	9057	38.2	3026	580	5521	31.8
3	gm. Obrowo	7559	970	7940	62.3	3765	851	7994	42.7	3794	490	4027	31.3
4	gm. Lubicz	6043	1066	9241	62.7	2887	864	8541	45.6	3157	561	4932	32.8

Źródło: Spis Rolny 1996

Wydatki poniesione przez indywidualne gospodarstwa rolne w 1996 r.



Wydatki ogółem poniesione na prowadzenie gospodarstwa rolnego na obszarze gminy w przeliczeniu na 1 ha użytków rolnych są wysokie, wyższe od statystycznie średniej gminy wiejskiej w byłym woj. toruńskim o 12,5%. W nakładach inwestycyjnych sytuacja przedstawia się podobnie. Udział nakładów inwestycyjnych stanowi 42,7% towarowej produkcji rolnej, a koszty utrzymania bieżącej produkcji 31, 3%.

1.7 Działalność gospodarcza

Czynnikiem charakteryzującym stronę ekonomiczną gminy jest działalność gospodarcza podmiotów, prowadzona w różnych formach organizacyjno-prawnych. Najważniejsza jest ta grupa podmiotów, która posiada i pomnaża majątek trwały, a także dysponuje kapitałem, nie zaś przedsiębiorstwa małe prowadzone bez zaplecza majątkowego.
W kolejnych tabelach przedstawiono sytuację w zakresie przedsiębiorczości w gminie w podziale na podmioty gospodarki narodowej i prywatne oraz rozkład przestrzenny działalności prywatnej.

Tab. 38 Podmioty gospodarki narodowej

Lp.	Wyszczególnienie	1994	1995	1996	1997
1	2	4	5	6	7
1	Ogółem	38	42	44	51
	w tym: - spółki	20	23	26	33
	- spółdzielnie	3	3	2	2
	- fundacje	—	—	—	—
2	B. woj., wieś - średnia gmina	27.9	28.7	31.6	34.4
3	Wskaźnik na 1000 osób woj. - wieś				
	mieszkańcy ogółem	4.6	4.7	5.2	5.6
	w wieku produkcyjnym	8.4	8.6	9.4	10.1
4	Obrowo				
	mieszkańcy ogółem	4.9	5.5	5.6	6.4
	w wieku produkcyjnym	9.1	9.9	10.2	11.6

Źródło: dane Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego

W ciągu trzech lat nastąpił na terenie gminy wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej o 13 spółek, co stanowi wzrost o 34% tych podmiotów. Wskaźniki porównawcze (gmina - statystycznie średnia gmian w byłym w województwie toruńskim) są korzystne dla gminy Obrowo w całym analizowanym okresie i wykazują tendencję wzrostową.

Tab. 39 Działalność gospodarcza osób fizycznych na obszarze gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba podmiotów wpisanych do rejestru w latach					Liczba podmiotów wykreślonych z rejestru w latach					Stan podmiotów na koniec lat					Przyrost 1994-1998
		94	95	96	97	98	94	95	96	97	98	94	95	96	97	98	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	19
1	Ogółem	30	69	93	82	69	22	30	30	33	41	205	244	307	356	384	187
2	Przemysł	—	4	6	12	18	—	—	1	4	4	3	7	12	20	34	31
	-produkcja wyrobów	—	—	—	4	4	—	—	—	1	2	2	2	2	5	7	5
	-usługi przemysłowe	—	3	2	3	7	—	—	—	2	2	—	3	5	6	11	11
	-dział prod.-usług.	—	1	4	5	7	—	—	1	1	—	1	2	5	9	16	15
3	Budownictwo	—	12	2	24	6	1	1	2	7	7	28	39	39	56	55	26
4	Transport	4	13	19	14	9	3	5	6	4	8	43	51	64	74	75	33
5	Handel	17	17	25	18	26	6	14	14	10	14	79	82	93	101	113	45
	-handel stały	9	5	12	3	12	4	10	9	2	6	51	46	49	50	56	10
	-handel obwoźny	8	12	13	15	14	2	4	5	8	8	28	36	44	51	57	35
6	Gastronomia	3	3	4	—	3	3	2	2	—	2	9	10	12	12	13	4
7	Inne usługi mat.	2	11	22	7	3	9	5	3	3	4	27	33	52	56	55	21
8	Usługi niematerialne	4	9	15	7	4	—	3	2	5	2	16	22	35	37	39	27

Źródło: dane Urzędu Gminy Obrowo

Notuje się ciągły wzrost liczby podmiotów gospodarczych prowadzonych przez osoby fizyczne na terenie gminy. Przyrost w latach 1994-98 wyniósł 187 podmiotów, co stanowi 95,9%. Najwięcej podmiotów funkcjonuje w handlu (113), transporcie (75) i budownictwie (55). Największy przyrost liczby podmiotów gospodarczych wystąpił w handlu, transporcie i usługach niematerialnych.

Tab. 40 Działalność gospodarcza osób fizycznych wg sołectw. Stan na lipiec 1999 r.

Lp.	Wieś	Działalność handlowa	Rzemiosło	Zakłady produkcyjne	Gastronomia	Transport	Mechanika pojazdowa	Zakłady rem.-bud.	Inne	Razem w soł.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Bartoszewo	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Brzozówka	11	1	4	2	6	5	6	—	35
3	Dobrzejewice	13	1	1	1	5	2	6	1	30
4	Dzikowo	1	—	—	—	—	—	—	—	1
5	Głogowo	10	4	4	1	6	—	6	2*	33
6	Kawęczyn	7	2	—	1	4	2	1	1	18
7	Kazimierzewo	—	—	—	—	2	—	—	—	2
8	Łążyn II	9	2	2	—	7	2	2	—	24
9	Łążynek	1	—	—	—	2	—	—	—	3
10	Obrowo	9	3	1	2	5	—	6	2*	28
11	Osiek n./Wisłą	10	3	—	3	5	3	4	1	29
12	Sąsieczno	2	—	—	—	1	—	—	1	4
13	Silno	1	—	2	—	—	—	1	—	4
14	Skrzypkowo	2	—	—	—	—	—	—	—	2
15	Smogorzewiec	2	—	—	—	—	—	—	—	2
16	Stajenczynki	1	2	—	—	—	—	—	2	5
17	Szembekowo	1	—	1	—	1	—	—	—	3
18	Zawały	2	—	—	1	2	1	2	2	10
19	Zębowo	5	1	—	—	2	—	—	1	9
20	Zębówiec	2	—	—	—	2	—	—	—	4
21	Razem w gminie	89	19	15	11	50	15	34	13	246

Źródło: dane Urzędu Gminy Obrowo

* - w tym stacje paliw

Lokalizacja na terenie gminy podmiotów gospodarczych prowadzonych przez osoby fizyczne, przedstawiona została w tabeli powyżej. Największe zgrupowanie podmiotów występuje w sołectwach: Głogowo, Dobrzejewice, Osiek n/W i Obrowo, natomiast najmniejsze w sołectwach: Bartoszewo, Kazimierzewo, Skrzypkowo i Smogorzewiec.

1.8 Budżet gminy

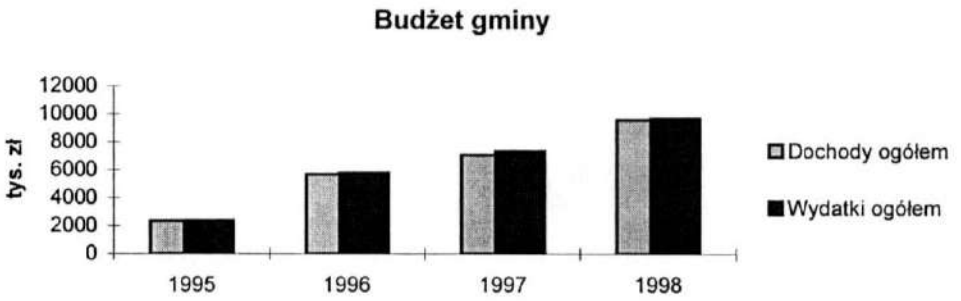
Przepływ strumieni finansowych budżetu gminy w strukturze dochodów i wydatków za okres 1995-1998, wg sprawozdań Urzędu Gminy dla Ministerstwa Finansów, przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Tab. 41 Realizacja budżetu gminy tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	1995		1996		1997		1998	
		Obrowo	średnia w byłym woj.	Obrowo	średnia w byłym woj.	Obrowo	średnia w byłym woj.	Obrowo	% wzrostu 1995=1,00
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Dochody ogółem	2361.5	1543.3	5688.6	4610.4	7098.8	5824.8	9593.6	4.1
1.1	-podatki i opłaty lokal.	644.2	745.2	944.7	959.8	1226.6	1229.6	663.6	1.0
1.2	-udziały w podatkach	661.2	553.2	768.8	640.8	886.5	717.9	1023.5	1.5
1.3	-subwencje ogólne	257.4	90.8	2150.5	1573.6	2788.3	2036.4	3549.6	13.8
1.4	-dotacje celowe z budżetu państwa	711.2	76.3	1368	892.9	1503.7	1178.1	1943.1	2.7
2	Wydatki ogółem	2387.3	2649.6	5787.9	4669.0	7368.9	5927.3	9690.3	4.1
2.1	-dotacje na wydatki bieżące	87.5	127.2	6.7	117.5	7.8	131.5	15.0	2,2*
2.2	-wynagrodzenia	535.9	650.0	1855.2	1386.7	2315.2	1751.6	2765.9	5.2
2.3	-zakup materiałów i usług	636.4	547.3	1032.3	798.6	1647.5	986.6	2613.2	4.1
2.4	-wydatki inwestycyjne	539.5	617.8	1413.1	1115.3	1471.6	1434.8	2996.7	5.6

Źródło: dane Urzędu Gminy Obrowo

* - w stosunku do 1996 r.



Budżet gminy Obrowo jest wyższy od statystycznie średniej gminy wiejskiej w byłym woj. toruńskim. W badanym okresie nastąpił ponad 4-krotny wzrost wielkości budżetu. Zwraca uwagę fakt, że dochód z podatków i opłat lokalnych od 1995 r. utrzymuje się na tym samym poziomie. Wzrost dochodu nastąpił w pozycji 1.2 (udziały w podatkach) i wysoki wzrost w pozycji 1.3 (subwencje ogólne) co wynika ze zmian przepisów i reform państwa. W pozycji wydatków nastąpił 5,2-krotny wzrost kosztów na wynagrodzenia. W dużym tempie wzrastają nakłady na wydatki inwestycyjne i są porównywalne ze średnim poziomem w byłym województwie (do 1997 r.).

2. IDENTYFIKACJA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY

Znajomość uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, mających wpływ na rozwój gminy oraz szeroka informacja o zasobach ludzkich i rzeczowych wynikająca z diagnozy prospektywnej, ma znaczący wpływ na sprecyzowanie najbardziej realnych kierunków rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, jak również określenie bieżącej polityki samorządu dla osiągnięcia celu strategicznego poprzez cele operacyjne wyrażone w konkretnych przedsięwzięciach realizacyjnych.

2.1 Uwarunkowania zewnętrzne

	Szanse	Zagrożenia
1. Konkurencyjność wobec sąsiednich gmin.	* możliwość przedłużenia pasma rozwoju usług komercyjnych na relacji Toruń-Lubicz-Obrowo (dobry przykład Głogowo); * wyczerpywanie się atrakcyjnych lokalizacji dla usług komercyjnych w Lubiczu (do dyspozycji Krobia), a także w Toruniu dla inwestorów terenochłonnych; * konieczność tworzenia dobrych warunków dla inwestycji gospodarczych i usługowych w paśmie drogi nr 10 od Brzozówki do Obrowa poprzez przygotowanie techniczne terenów (media), jak również przygotowanie pakietu ulg i preferencji (niezbędny marketing terenów); * wyprzedzenie gm. Czernikowo w przygotowaniu terenów pasa komercyjnego do inwestycji (techniczne, a nie tylko planistyczne); * możliwość określenia najciekawszej oferty rekreacyjno-turystycznej dla rozwoju różnych form wypoczynku. Atrakcyjność zasobów gminy w tym zakresie charakteryzuje się: - dużymi terenami leśnymi, - oddaleniem od uciążliwych tras komunikacyjnych, przemysłu, obiektów uciążliwych, - bliskością rzeki Wisły i urozmaiconą rzeźbą terenu, - tradycyjnym (z tendencją wzrostową) zainteresowaniem mieszkańców Torunia południową częścią gminy, - bliskością Torunia i sąsiedztwem przyszłego zbiornika zalewowego na Wiśle w rejonie Ciechocinka;	* zdecydowana przewaga gminy Lubicz w rozwoju gospodarczym spowodowana: - bliskością m. Torunia, - ofertą atrakcyjnych miejsc lokalizacji; * należy uwzględnić i docenić stosunkowo dobrą pozycję gm. Czernikowo z powodów: - dynamicznego rozwoju wsi gminnej, - potencjalnych możliwości lokalizacji terenów rekreacyjnych, - przyszłym (nie odległym) przebiegiem połączenia komunikacyjnego zapora-trasa S-10 i ożywieniem gospodarczym tych terenów; * atrakcyjność inwestowania na obszarze m. Torunia; * utrata atrakcyjności miejsc lokalizacji usług komercyjnych w Brzozówce (haotyczna zabudowa mieszkaniowa); * potencjalna możliwość lokalizacji terenów rekreacyjnych w gm. Ciechocin, na obszarze Elgiszewo-Okonin (dotychczas niewielka atrakcyjność);

	* niezbyt atrakcyjne warunki rekreacji na terenie gm. Lubicz (Józefowo, Drwęca - strefa ochronna) dla m. Torunia; * konieczność przygotowania terenów rekreacyjnych pod względem wyposażenia technicznego i zaplecza turystyczno-rekreacyjnego jako warunek konkurencyjności w stosunku do innych gmin; * konieczność opracowania programu rzeczowo-przestrzennego w zakresie rekreacji, uwzględniającego interesy różnych podmiotów (właścicieli), jak również zapotrzebowanie i upodobania osób korzystających z tych terenów; * wzbogacenie terenów rekreacyjnych w zbiorniki wodne.	* pod względem rolniczym gminy sąsiednie prezentują poziom zbliżony; * słaba dotychczaspromocja terenów użytkowych (korzystnych lokalizacji).
2. Przebieg drogi nr 10 z przewidywaną przebudową do funkcji drogi ekspresowej S-10.	* korzystny przebieg drogi nr 10 przez obszar gminy, wynikający m. in. z: - granicy dwóch naturalnie wykształconych obszarów przeznaczonych dla różnych funkcji - rolnictwa i rekreacji, - średnicowego układu drogi przez cały obszar gminy z bezpośrednim dostępem większych miejscowości gminy, - znacznego oddalenia trasy od terenów rekreacyjnych; * droga o znaczącej funkcji w układzie krajowym; * po przebudowie na drogę ekspresową o relacji Warszawa-Szczecin (przez Toruń, Bydgoszcz) zaistnieją znaczne możliwości dużego ożywienia gospodarczego wzdłuż trasy (bliskość węzła autostradowego w Lubiczu), również atrakcyjne dla inwestorów zewnętrznych (krajowych); * potencjalna możliwość lokalizacji dwóch węzłów na drodze ekspresowej w rejonie gminy (Dobrzejewice i Zębówiec); * duże szanse dynamicznego rozwoju dla miejscowości Brzozówka, Głogowo, Dobrzejewice, Kawęczyn, Obrowo, Zębówiec (konieczność oszczędnego gospodarowania terenami); * wieś gminna ma szanse prawidłowego ukształtowania (zniknie bariera komunikacyjna w postaci drogi nr 10); * wyegzekwowanie od zarządcy (inwestora) drogi ekspresowej, najlepszych warunków dla społeczności (negatywny przykład drogi 552 w Łysomicach); * konieczność jak najszybszego wyegzekwowania od zarządcy drogi krajowej wytycznych (koncepcji) w zakresie przyszłościowego przebiegu trasy, jej parametrów, dostępności, dróg odciążających (upłynęło 15 lat od pierw-	* zajętość terenu bezpośrednio pod trasę ekspresową (łącznie z drogami zbiorczymi); * eliminacja z prawidłowego użytkowania rolniczego pasa między istniejącą drogą nr 10 i przyszła trasą ekspresową (szerokość 500 do 1000 m); * konieczność budowy dróg odciążających (łącznikowych) na odcinku Dobrzejewice-Brzozówka; * brak koncepcji programowo-przestrzennej trasy S-10; * zakaz zabudowy lub trwałego zagospodarowania w terenie przyszłej trasy ekspresowej; * wieś gminna w znacznym oddaleniu od drogi o najwyższej funkcji; * "przecięcie" terenów wsi Dobrzejewice, Głogowo i Brzozówka utrudni połączenia komunikacyjne wewnętrzne.

	szych ustaleń). W przypadku braku takich ustaleń, występują trudności prawidłowej lokalizacji obiektów - wyjazdy, fronty budynków, odległości; * możliwość wykorzystania istniejącego odcinka drogi nr 10, między Dobrzejewicami a Zębówcem dla obsługi lokalnej; * plany zagospodarowania przestrzennego (plany zabudowy) w paśmie istniejącej drogi nr 10 między Dobrzejewicami a Zembówcem dla obsługi lokalnej. Niezbędnym etapem dla tego pasma, jest opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej (plan struktury), który by ustalił wytyczne dla "wycinkowych" miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (szczegóły w dalszej części studium). * pasmo gospodarcze wzdłuż drogi nr 10 powinno w strategii rozwoju gminy stano-wić podstawowy filar jej rozwoju i docho-dów (niestety opracowana strategia tego nie uwzględnia).	* pasmo gospodarcze wzdłuż drogi nr 10 powinno w strategii rozwoju gminy stanowić podstawowy filar jej rozwoju i dochodów (niestety opracowana strategia tego nie uwzględnia).
3. Linia kolejowa Toruń-Sierpc.	* w kolejnych edycjach planów ogólnych przewidywane było wzmocnienie tej linii poprzez dobudowanie drugiego toru. Obecna tendencja PKP zmierza do likwidacji nierentownych linii - aktualnie brak jest decyzji; * w studium należy zarezerwować teren do czasu podjęcia decyzji przez Urząd Marszałkowski. Likwidacja lub utrzymanie linii nie powinno stanowić istotnego elementu w strategii rozwoju gminy. Możliwość wykorzystania pasa kolejowego dla przebiegu nowej drogi gminnej.	* małe obciążenie pasażerskie i towarowe; * linia zagrożona likwidacją; * przewozy kolejowe zastępowane są przez transport samochodowy i zapotrzebowanie na przewozy zmniejsza się; * nie należy przywiązywać szczególnego znaczenia dla rozwoju gminy z istnieniem tej linii.
4. Budowa zapory na Wiśle wraz z drogami dojazdowymi.	* lepsze skomunikowanie gminy z terenami położonymi po drugiej stronie rz. Wisły (Ciechocinek, Aleksandrów, Włocławek); * wzrost zainteresowania rekreacyjno-turystycznego w paśmie "drogi nadwiślańskiej" prowadzącej nad "zalew ciechociński". Możliwość gospodarczego wykorzystania terenu gminy do lokalizacji usług paraturystycznych; * możliwość oferty turystyczno-rekreacyjnej dla Ciechocinka (należy wygrać konkurencję z Czernikowem); * możliwość rozwoju Osieka n/Wisłą jako ośrodka o znaczącej funkcji obsługi rekreacji i turystyki; * zmniejszenie szkód powodziowych.	* wzrost konkurencyjności Czernikowa; * brak bezpośredniej korzyści z zalewu ciechocińskiego; * większe wahania poziomu wody na Wiśle; * mniejsza atrakcyjność Wisły na terenie gminy.

5. GZWP nr 141.	* małe potrzeby i możliwości wykorzystania zasobów wód podziemnych dla potrzeb mieszkańców gminy. * możliwość uzyskania dodatkowych środków finansowych po ustaleniu obszaru ochronnego zasobów (np. na realizację kanalizacji tego rejonu).	* ograniczenia w zabudowie (duża przepuszczalność stropu); * konieczność wyposażenia rejonu w system kanalizacyjny.
6. Zasoby surowcowe.	* określa się pięć rejonów dla poszukiwania złóż piasku i kruszywa (Lipowiec, Grabowiec, Silno, Józefowo i Stajęczynki; * istnieją częściowo eksploatowane złoża kruszywa w rejonie Lelitowo-Sęk (posiadają kartę rejestracyjną); * wg. materiałów archiwalnych gmina Obrowo jest mało perspektywiczna pod kątem znalezienia kruszywa naturalnego - pospółki; * wystąpią bardzo duże potrzeby w zakresie kruszywa i piasków w związku z budową zapory oraz trasy ekspresowej; * zlokalizowano na terenie gminy cztery rejony występowania kredy jeziornej. Konieczność przeanalizownia możliwości zbycia surowca lub produktu po przerobieniu i określenia wielkości złóż.	* nieudokumentowane złoża piaski i kruszywa; * większość zasobów na terenach leśnych; * kreda jeziorna nie była w naszym rejonie eksploatowana na większą skalę (brak zapotrzebowania i doświadczenia).
7. Program zalesienia (wojewódzki program, granica rolno-leśna).	* konieczna korekta terenów przeznaczonych do zalesienia w aspekcie ustaleń studium; * lesistość gminy w części południowej nie sugeruje dodatkowych zalesień (obecny wskaźnik - 34,7%). W części północnej należałoby dążyć do zwiększenia ilości zadrzewień i zakrzewień, ze względu na ochronę gruntów rolniczych; * przewidywana jest korekta "programu zalesień dla województwa"; * w klasyfikacji terenów do zalesienia należy wprowadzić następującą kolejność: - przydatność dla rolnictwa, - możliwość lokalizacji usług komercyjnych, - lokalizacja usług rekreacyjno-turystycznych oraz budownictwa letniskowego, - ewentualne przystosowanie przyszłościowe terenów na usługi rekreacyjne, w tym przypadku zadrzewienie i zakrzewienie, - zakwalifikowanie terenu do zalesienia.	* w klasyfikacji terenów do zalesień brano jedynie pod uwagę nieprzydatność terenów dla rolnictwa oraz potrzeby zarządcy lasów; * należy kształtować pogląd, że odpowiednio zorganizowana rekreacja i turystyka, obwarowana obopólnymi uzgodnieniami: samorząd (miejscowe plany) - zarządca lasów, nie ma dewastacyjnego wpływu na funkcjonowanie terenów leśnych (wręcz odwrotnie), szczególnie na obszarach lasów ochronnych w strefach podmiejskich.

8. Infrastruktura:		
a) elektroenergetyka;	* istniejący na terenie gminy GPZ "Kawęczyn" jest źródłem energii dla linii 15 kV, bezpośrednio zasilających obszar gminy (stacje 15/0,4 kV); * lokalizacja GPZ w paśmie rozwojowym usług komercyjnych (rejon drogi nr 10 i trasy ekspresowej);	* tranzytowy przebieg linii elektroenergetycznej 220kV powoduje jedynie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. Gmina nie uzyskuje z tego tytułu żadnych korzyści;
b) gaz;	* gaz to czynnik strategiczny dla rozwoju gospodarczego, a także rozwoju rekreacji i turystyki; * podjęcie aktywnej działalności wspólnie z gminami sąsiednimi w celu spowodowania realizacji gazociągu dosyłowego; * wystąpienie do POZG o warunki zasilania gminy w gaz przewodowy,	* brak w najbliższym otoczeniu (sąsiednie gminy) przebiegu gazociągu średniego ciśnienia, jak również wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjną (najbliżej m. Toruń);
c) telefon.	* zapewnienie u firm telekomunikacyjnych dobrego zabezpieczenia łączności przewodowej i bezprzewodowej (telefony komórkowe); * istotny element dla oferty lokalizacyjnej (pasma usług komercyjnych, terenów rekreacyjnych na południu gminy).	* brak stacji przekaźnikowej telefonii bezprzewodowej.
9. Obszary chronione:		
a) obszar chronionego krajobrazu "Obszar doliny Drwęcy";	* bardzo mały obszar (93 ha - 0,6% powierzchni gminy); * teren obecnie użytkowany rolniczo predysponowany do zagospodarowania o funkcji rekreacyjnej - uzupełnienie Józefowa (gm. Lubicz);	* ograniczenia wynikające z zasad zagospodarowania terenów chronionych;
b) strefa "C" uzdrowiska Ciechocinek;	* teren objęty strefą zakwalifikowaną do funkcji rekreacyjnej, co nie koliduje z wymaganiami tej strefy;	
c) proponowany przez plan ogólny obszar chronionego krajobrazu "Nizina Ciechocińska";		* brak zainteresowania i prac wstępnych, analitycznych (władze wojewódzkie) dla ustalenia takiego obszaru, mimo, że postulat planu istnieje od wielu lat;
d) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody "Drwęca" w Lubiczu.	* uhonorowanie w studium zasad gospodarowania na tym terenie.	* ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

10. Trasy rowerowe.	* realizacja "trasy nadwiślańskiej" Toruń-Kaszczorek-Złotoria-Grabówiec-Osiek-zapora (zalew ciechociński)-Ciechocinek o chrakterze turystycznym; * konieczność opracowania koncepcji określającej przede wszystkim możliwości realizacji w terenie (przebieg), koszty, wyposażenie w usługi; * wiodącym inwestorem powinien być samorząd gm. Obrowo.	* uzyskanie consensusu władz samorządowych na wspólne przedsięwzięcie (finansowe i przestrzenne) realizacji trasy rowerowej.
11. Naturalne predyspozycje terenowo-przyrodnicze dla rozwoju rekreacji i turystyki.	* duża atrakcyjność terenów w południowej części gminy o naturalnych warunkach dla funkcji rekreacji i turystyki w różnej formie dla różnego czasu przebywania (pobytowa, weekendowa, wycieczkowa, przejazdowa); * Obszary predysponowane do tej funkcji w szczególności charakteryzują się: - dużą ilością lasów, - urozmaiconą rzeźbą terenu (skarpa Wisły, wydmy), - istnieniem małych jezior i oczek wodnych (atrakcyjność dla wędkarzy), - różnorodnością krajobrazu, - dużą odległością od źródeł zanieczyszczeń i hałasu, - bogatym runem leśnym; * budowa i rozwój szerokiej oferty usług zabezpieczających przebywanie na tych terenach osób w celach rekreacyjno-turystycznych (także posiadaczy domków letniskowych); * wprowadzenie nowych usług poza tradycyjną formą kąpieli w jeziorach np: stadniny koni, wypożyczalnie rowerów, agroturystyka, wędkowanie itp; * utrzymanie wysokiego reżimu realizacji polityki przestrzennej dla tego obszaru określonej w studium zagospodarowania przestrzennego gminy; * prowadzenie, w porozumieniu z właścicielami lasów, zbiorników wodnych itp, wspólnej polityki dla przekształcenia obszaru i terenu o dużej atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej; * prowadzenie marketingu i promocji tych obszarów na zewnątrz gminy (po etapie przygotowawczym), dla zainteresowanych, jak również dla inwestorów ze sfery turystyczno-rekreacyjnej.	* rezygnacja z dowolności zagospodarowania terenów wypoczynku przez właścicieli gruntów, jednocześnie przy uwzględnieniu ich postulatów, jeżeli są zgodne z założeniami studium (dobro społeczności).

12. Zagrożenia awaryjne od:		
a) t s p,	* konieczność posiadania programów operacyjnych dla zabezpieczenia ludzi, zwierząt i terenu na wypadek awarii.	* awaryjne uwolnienie chloru (całej ilości) w zakładach Anwil SA we Włocławku, może wywołać strefę porażeń lekkich i średnich na 70% gminy; * transport amoniaku szlakiem drogowym nr 10, w przypadku awaryjnego uwolnienia, może wywołać strefę porażeń średnich i lekkich a także śmiertelnych;
b) pożarów przestrzennych,		* zagrożenie takie stwarzają kompleksy leśne w południowo-zachodniej części gminy;
c) powodzi,		* tereny zalewowe nad rz. Wisłą w sołectwach Osiek n/Wisłą, Dzikowo i Silno; * brak operatu przeciwpowodziowego dla terenów zagrożonych zalewem na obszarze gminy. Istnieje konieczność opracowania takiego operatu w oparciu o aktualne dane w tym zakresie oraz istniejące opracowanie "Koncepcja zagospodarowania Dolnej Wisły" - Hydroprojekt Warszawa - 1999 r.;
d) elektrowni atomowych.		* skażenie promieniotwórcze - strefa "M" - nie powinno spowodować strat wśród ludzi.

2.2. Uwarunkowania wewnętrzne

Ze względu na obszerny zakres informacji zawartych w diagnozie (pkt. 1) poniższe zestawienie uwarunkowań wewnętrznych ma charakter syntetyczny (główne problemy).

2.2.1. Sfera społeczna

silne strony:

- znaczne zasoby ludnościowe (ok. 8,0 tys. osób), przy gęstości 50 osób/km^2 (średnia wojewódzka – 49), mimo dużej powierzchni zalesionej,
- ciągły wzrost ludności gminy, w okresie dziesięcioletnim (1988 – 98) przyrost ten wyniósł 7,6%,
- wskaźniki ruchu naturalnego (małżeństwa, urodzenia, zgony) są korzystniejsze od średnich w województwie,
- saldo migracji w okresie pięcioletnim jest dodatnie i wynosi 178 osób (1993 – 98r.),
- duża dynamika przyrostu ludności występuje w sołectwach Brzozówka – 19,8%, Osiek – 13,3%, Głogowo – 9,9%, Kawęczyn – 7,2%, Obrowo – 6,2% (w latach 1994 – 98)
- prognozowany przyrost ludności wynikający z obecnych trendów można określić w okresie 10 letnim na wielkość 600 – 800 osób. Wielkość ta, ze względu na korzystne przesłanki w zakresie dopływu młodych ludzi na teren gminy, wydaje się prognozą raczej dolnej wartości.
- w paśmie drogi nr 10 zgrupowane jest 52% ludności gminy (Brzozówka, Dobrzejewice, Głogowo, Kawęczyn, Obrowo, Zawały i Zębówiec),
- duża nierównomierność gęstości zaludnienia w poszczególnych sołectwach od 229 osób/km^2 w Brzozówce, do 5 osób/km^2 w Smogorzewcu (tereny zalesione). Wyższe wskaźniki wykazują również Zawały – 127 osób/km^2 i Głogowo – 121 osób/km^2). Sołectwo Obrowo – 80 osób/km^2.
- struktura ludnościowa w poszczególnych grupach wiekowych, jak również w układzie wg wieku produkcyjnego zbliżona do średnich wojewódzkich. Odsetek osób nieprodukcyjnych wykazuje trend malejący: w 1994 – 83,8, w 1998 – 75,8.
- od 1993r. systematycznie wzrastało zatrudnienie w gospodarce narodowej (do 1997r.), w roku 1998 nastąpił spadek (57 osób), spowodowany mniejszym zatrudnieniem w sektorze rolnictwa i leśnictwa, handlu i administracji,
- niska stopa bezrobocia (8,3) w gminie, w stosunku do średniej dla terenów wiejskich (14,2),
- duża ilość domów jednorodzinnych w budowie (Brzozówka, Głogowo i Obrowo). Większość obiektów do zamieszkania, lecz ze względów formalnych nie oddana do użytkowania (ulgi budowlane). Należy się liczyć ze znacznym przyrostem substancji w latach następnych.
- wzrasta ilość wydanych pozwoleń na budownictwo mieszkaniowe, w ostatnich czterech latach wydano ich – 262 szt. Największy odsetek pozwoleń występuje w sołectwach: Brzozówka, Głogowo i Obrowo.
- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania w ilości 99 szt. w 1998r. potwierdzają duże zainteresowanie rozwojem budownictwa na obszarze gminy, głównie w sołectwach: Brzozówka, Głogowo i Obrowo,
- zgłoszone „wnioski do zmian" planu wskazują podaż gruntów (właścicieli terenów) na inne cele niż rolnicze. Przeważającą grupę (82%) stanowią tereny z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe – ok. 310 ha. Najwięcej takich terenów występuje w sołectwach Brzozówka (52 ha), Głogowo (54 ha), Osiek (38 ha), Dzikowo (32 ha) i Obrowo (30 ha). Są to potencjalne tereny do zabudowy.

- powyższe przesłanki wskazują na silny trend ukierunkowany na budownictwo mieszkaniowe w gminie. Brak rozeznania (nie prowadzi się monitoringu) co do wielkości popytu na ten typ inwestycji.
- ciągły, o znacznej dynamice wzrost budownictwa letniskowego (w południowej części gminy) o podwyższonym standardzie, co bez wątpienia podwyższa zasoby mieszkaniowe (formalnie nie rejestrowane). Istnieje potencjalna możliwość w przyszłości zmiany (przynajmniej w części) budownictwa letniskowego na pobyt stały (zamieszkanie).
- budownictwo letniskowe wpływa w dużym stopniu na „otwarcie gminy na zewnątrz", dopływ ludności (zazwyczaj zamożniejszej) z zewnątrz, podniesienie zachowań i integracji ze społecznością lokalną,
- społeczność gminy obsługiwana jest przez trzy ośrodki zdrowia, a wskaźniki obsługi podstawowej są wyższe od średnich w województwie. Bliskość Torunia zapewnia usługi na wyższym poziomie (szpitale, przychodnie specjalistyczne).
- przestrzenny rozkład placówek szkolnych odpowiada istniejącemu zagospodarowaniu (warunki polskiej wsi). Wprowadzenie reformy oświaty przy jednoczesnym niżu demograficznym, wzrastająca dynamika w budownictwie mieszkaniowym wskażą w najbliższej przyszłości kierunki modernizacji lub rozbudowy istniejącej bazy szkolnictwa (plany średniookresowe).
- obecnie teren gminy obsługiwany jest przez 9 szkół podstawowych, o stosunkowo niewielkiej liczbie uczniów. Największa ilość uczniów w Dobrzejewicach ok. 290 uczniów (obciążenie na izbę ok. 29 uczniów) i w Obrowie – 25 uczniów na izbę szkolną. W roku 1999 uruchomione zostały dwa gimnazja: w Dobrzejewicach i Obrowie.
- funkcjonowanie na terenie gminy dwóch domów opieki społecznej w Dobrzejewicach (gminny) i w Osieku (filia toruńskiego domu opieki społecznej),

<u>słabe strony:</u>

- malejący przyrost naturalny z 26,5 (1993r.) do 5,3 (1998r.), jednak wyższy od średniej dla gmin wiejskich (4,1),
- najmniejsze zaludnienie posiadają sołectwa Bartoszewo, Kazimierzewo, Smogorzewiec i Dzikowo,
- spadek zatrudnienia (w 1998r.) w sektorze gospodarki narodowej, wskaźniki zatrudnienia niższe, aniżeli w średniej gminie wiejskiej,
- w 1998r. nastąpił wzrost liczby bezrobotnych o 65 osób, co spowodowało wzrost stopy bezrobocia z 7,7 do 8,3,
- znikoma ilość ofert pracy na terenie gminy,
- nikły przyrost substancji mieszkaniowej; w okresie 1993 – 98 przyrost mieszkań wyniósł zaledwie 18 mieszkań (51 izb). Wskaźniki zamieszkiwania wyrażone w powierzchni użytkowej, liczbie osób na mieszkanie i liczbie osób na izbę gorsze od średnich dla gmin wiejskich. W latach 1994 – 95 nie oddano ani jednego mieszkania do użytkowania.
- słabe wyposażenie szkół w pracownie specjalistyczne oraz brak sal gimnastycznych,
- duży odsetek – 76% - nauczycieli dojeżdżających,
- wzrastająca ilość rodzin korzystających z pomocy społecznej, w ciągu pięciu lat ok. 33%. W tym okresie nastąpiło również zwiększenia nakładów ok. 3,6 krotne, udział funduszu gminnego, od 1996 co roku wzrasta i wynosi ok. 14%.
- największy odsetek ludzi otrzymujących pomoc społeczną to sfera ubóstwa (357 rodzin) i bezrobocia (189 rodzin). Duży odsetek stanowi powód „alkoholizm" i wykazuje tendencję wzrostową (w ciągu dwóch lat o 61%).

2.2.2. Sfera gospodarcza

silne strony:

- 92% użytków rolnych obejmuje gospodarka indywidualna,
- duża lesistość gminy (prawie 37%) o przewadze lasów gospodarczych, w tym tylko 16% to lasy prywatne,
- grunty orne o bonitacji III kl. stanowią 27%, a łącznie z klasą IV – ok. 63%,
- największe powierzchnie gruntów rolnych występują w sołectwach Łążyn – 718 ha, Obrowo – 723 ha, Zębowo – 706 ha. Generalnie, zwarty kompleks gruntów ornych występuje w sołectwach północnych. Największy areał gruntów kl. III występuje w sołectwach Łążyn – 493 ha, Zębowo – 391 ha, Kawęczyn – 152 ha.
- nakłady inwestycyjne ponoszone przez indywidualne gospodarstwa rolnicze wyższe od średniej wojewódzkiej o 51%, również w stosunku do sąsiednich gmin: Ciechocina – o 117% i Lubicza – o 30%,
- ilość podmiotów gospodarki narodowej wykazuje ciągły wzrost; na przestrzeni lat 1994 – 97 przyrost ten wyniósł 13 jednostek, co stanowi 34%. W porównaniu z terenami wiejskimi wojewódzkie wskaźniki na 1000 mieszkańców oraz na 1000 osób w wieku produkcyjnym są korzystne (wyższe) i wykazują ciągłą tendencję wzrostową.
- w ciągu czterech lat nastąpił prawie dwukrotny (96%) wzrost liczby podmiotów gospodarczych prowadzonych przez osoby fizyczne. Największy przyrost odnotowano w handlu, transporcie i usługach niematerialnych.
- najwięcej podmiotów gospodarczych zgrupowanych jest w paśmie drogi nr 10 – 64%,
- korzystne warunki do lokalizacji usług komercyjnych o charakterze ponadlokalnym w korytarzu drogi nr 10, przyszłościowo trasy ekspresowej,
- potencjalne tereny dla rozwoju usług turystycznych, w tym budownictwa letniskowego (częściowo już funkcjonującego), oraz rozwoju ośrodka obsługującego ruch weekendowy i pobytowy przez wieś Osiek,
- brak uciążliwych (przede wszystkim z punktu widzenia społecznego), nierentownych zakładów przemysłowych z poprzedniego okresu,
- możliwość uruchomienia potencjalnych zasobów piasku i kruszywa (Silno, Lelitowo) po udokumentowaniu złóż,
- prawidłowe i racjonalne przygotowanie terenów pod inwestycje komercyjne i wyposażenie ich w sprawne układy techniczne (woda, ścieki, gaz, energia elektryczna w oparciu o istniejące źródła) mogą przyciągnąć inwestorów zewnętrznych ze względu na wysokie walory lokalizacyjne,
- przyszłościowe zmiany w rolnictwie (korzystniejsze) oraz zmiana profilu produkcji na towary do bezpośredniej produkcji na rynek miejski – Toruń (rozwój przetwórstwa i przechowalnictwa),
- przejście z polityki biernej (wyłączna inicjatywa poszczególnych inwestorów) na politykę aktywną, polegającą na sterowaniu rozwojem gospodarczym poprzez tworzenie odpowiednich warunków dla inwestowania (wyznaczenie terenów rozwojowych, uzbrojenie techniczne tych terenów, budowa dróg, uproszczenie procedur administracyjnych, obniżka podatków i wprowadzenie ulg, szeroka informacja o polityce samorządu itp.),
- uruchomienie na szeroką skalę promocji i marketingu ze strony władz samorządowych wpłynie na zainteresowanie terenem gminy.

słabe strony:

- grunty orne stanowią zaledwie 45,1% powierzchni gminy,

- wzrost ilości gospodarstw, w ciągu 4 lat (1994 – 98) – o 4%. Duży udział gospodarstw małych (do 10 ha) – 71,7%. Powyżej 15 ha na terenie gminy istnieją tylko 153 gospodarstwa, do 2 ha – 209 gospodarstw.
- poniżej średniej wojewódzkiej odsetek gospodarstw indywidualnych (33,8%), których udział dochodów z działalności rolniczej znajduje się w przedziale 90 –100%,
- towarowa produkcja rolnicza w stosunku do średniej wojewódzkiej niższa we wskaźnikach: na 1 zatrudnionego o 22%, na jedno gospodarstwo – o 24%, jedynie na 1 ha użytków rolnych jest na tym samym poziomie. W stosunku do sąsiednich gmin (Ciechocin, Lubicz) wszystkie wskaźniki są niższe.
- nakłady na bieżącą produkcję w rolnictwie wyższe od średniej wojewódzkiej o 11%, również w stosunku do gmin sąsiednich: Ciechocina – o 25%, Lubicza – o 20%,
- małe zasoby kapitałowe istniejących przedsiębiorstw i osób fizycznych na znaczące inwestycje,
- mały napływ inwestorów zewnętrznych,
- mała podaż na tereny „rzemiosła" (wnioski o zmianę planu), tylko 6,7% ogółu zgłoszonej powierzchni,
- ograniczone zasoby surowcowe (i niskiej wartości),
- ogólna słabość ekonomiczna podmiotów gospodarczych prowadzonych przez osoby fizyczne (małe zatrudnienie, słaba baza techniczna). Przeważa handel i transport o bardzo słabym zapleczu.

2.2.3. Sfera infrastruktury technicznej

silne strony:

- bardzo silnie rozwinięta sieć wodociągowa w północnej części gminy, zabezpieczająca w dostateczny sposób istniejące potrzeby. W sołectwach powyżej (na północ) kompleksu leśnego brak wodociągów dotyczy tylko gospodarstw, które nie wyraziły chęci na ich podłączenie. W części południowej tylko rejon wsi Osiek jest zwodociągowany.
- duże rezerwy ujęcia wody w Dobrzejewicach wynoszące obecnie ok. 1600 m^3/d,
- w pełni zwodociągowane są sołectwa: Bartoszewo, Brzozówka, Dobrzejewice, Głogowo, Kawęczyn (98%), Kazimierzewo, Łążyn, Łążynek, Obrowo, Osiek (90%), Zębówiec, Zębowo (86%), Zawały (82%),
- sieć wodociągowa – magistralna – przebiega wzdłuż istniejących dróg (częsty przypadek w gminach wiejskich przebiegu wodociągu głównego przez tereny upraw polowych),
- zużycie wody na mieszkańca niższe od średniej wojewódzkiej dla terenów wiejskich o 32%,
- rezerwy w przepustowości przewodów magistralnych (w części północnej gminy),
- nowo zbudowana oczyszczalnia ścieków w Osieku, gwarantująca zabezpieczenie potrzeb dla południowego rejonu gminy,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (od 1997r.) w miarę istniejących środków, ale sukcesywnie ujmowana w planach finansowych,
- możliwość skanalizowania atrakcyjnych turystycznie terenów w części południowej gminy (oczyszczalnia w Osieku) oraz pasma usług komercyjnych i terenów budownictwa w północnej części po modernizacji oczyszczalni ścieków w Dobrzejewicach (i ewentualnej budowie oczyszczalni ścieków w Obrowie – rozwiązanie wariantowe),
- wykonane opracowania specjalistyczne dla systemu kanalizacyjnego poszukujące optymalnego rozwiązania,
- korzystny przebieg dróg ponadlokalnych, gwarantujące podstawowe połączenia wewnątrzgminne, po ich modernizacji. Sieć dróg gminnych o dużej gęstości, lecz w większości nieutwardzone (gruntowe).

- istnienie GZP na terenie gminy daje duże możliwości dla zwiększenia dostaw mocy dla nowych terenów pod inwestycje,
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia przez teren gminy Lubicz umożliwia „wprowadzenia" gazu ziemnego na teren gminy (przy współpracy z gminami Lubicz i Czernikowo). Konieczność uruchomienia procedury uzyskania zapewnienia dostawy i warunków technicznych do sporządzenia programu gazyfikacji,

słabe strony:

- część południowa gminy, poza sołectwem Osiek, nie jest wyposażona w sieć wodociągową. Pozbawione możliwości zasilania z wodociągu gminnego są sołectwa: Dzikowo, Silno, Smogorzewiec, Stajenczynki i Sąsieczno.
- bardzo mała wydajność ujęcia wody w Osieku (5,7m^3/h) przy czynnej tylko jednej studni (studnia nr 2). Ujęcie wymaga natychmiastowej modernizacji i wymiany urządzeń technicznych. Obecna wydajność nie zabezpiecza potrzeb p-poż wsi Osiek.
- na terenie gminy pracują dwa grupowe wodociągi w powiązaniu z ujęciami, bez połączenia między nimi. Nie gwarantuje to pewności zasilania, przede wszystkim w przypadku awarii w Osieku. Konieczność spięcia obydwu wodociągów.
- konieczność dużej rozbudowy sieci wodociągowej w części południowej gminy oraz rozbudowy ujęcia w Osieku dla szerszego „otwarcia inwestycyjnego" dla usług turystyczno – rekreacyjnych,
- konieczność rozbudowy sieci kanalizacyjnej w części północnej gminy dla przygotowania terenów dla inwestycji w zakresie usług i budownictwa oraz w części południowej dla rozwoju usług turystycznych, w tym budownictwa rekreacyjnego, jak również ze względu na ochronę wód powierzchniowych i zasobów GZWP,
- konieczność modernizacji i rozbudowy oczyszczalni ścieków w Dobrzejewicach ze względów technologicznych, oraz zwiększenie przepustowości (nowe tereny do zabudowy, przyłączenie firmy Campino),
- konieczność budowy kolektorów odprowadzających oczyszczone ścieki z oczyszczalni „Dobrzejewice" do strugi na terenie Lubicza, z oczyszczalni „Osiek" do rz. Wisły,
- konieczność modernizacji drogi krajowej, wojewódzkiej i powiatowych do parametrów gwarantujących bezpieczeństwo ruchu,
- sieć dróg gminnych wymaga dużych nakładów na budowę (nawierzchnie ulepszone) i modernizację istniejących (część południowa gminy i tereny zabudowane w części północnej) dróg,
- brak na terenie gminy sieci gazu przewodowego (ziemnego). Nie podjęto działań formalnych w tym zakresie.
- przeciążenie linii elektroenergetycznych 15 kV, konieczność modernizacji. Rozbudowy wymagają również linie niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi na już istniejących osiedlach.
- brak gminnego wysypiska odpadów. Istnieją przesłanki o trudnościach w najbliższym okresie wywozu odpadów do gmin ościennych (Lubicz, Toruń). Konieczność budowy własnego zakładu utylizacji odpadów (w I etapie – składowisko). Brak na terenie gminy systemu wstępnej segregacji odpadów.

2.2.4. Sfera ekologiczna

silne strony:

- duża lesistość gminy (36,7% powierzchni gminy). Przeważają jednak lasy na siedliskach boru świeżego.
- zdecydowanie dominują lasy ochronne (wokół Torunia, glebochronne i wodochronne),

- w rejonie Smogorzewca, Silna, Stajenczynek i Łęgu stwierdzono bogate złoża piasków, ale ich ewentualna eksploatacja jest ograniczona przez fakt, że są położone na terenach cennych przyrodniczo,
- rzadkie formy rzeźby terenu w postaci wydm śródlądowych oraz pagórków kemowych – duże znaczenie naukowe,
- wzrastająca ilość sztucznych zbiorników (stawów) wodnych,
- rozpoczęta realizacja systemu kanalizacyjnego i możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
- duże walory turystyczne południowej części gminy (obszary leśne, unikalna rzeźba, jeziora, pomniki przyrody),
- obszary prawnie chronione z ograniczeniem dowolnej zabudowy,

słabe strony:

- obszar gminy ubogi w wody powierzchniowe. Przepływy cieków niewielkie, w części z nich przepływ ustaje w okresach suchych.
- obudowa letniskowa jezior (Osieckiego i Dzikowskiego) bez systemu kanalizacyjno – wodociągowego niesie duże prawdopodobieństwo ich degradacji. Zwiększone tempo realizacji domków letniskowych (duża ilość wniosków) nad jeziorem Osieckim powinno być wstrzymane, do czasu realizacji kolektora sanitarnego i obowiązku podłączenia każdego obiektu. Już obecnie w okresie szczytowym przekroczone są normy pojemności turystycznej w rejonie jezior.
- zanieczyszczenie Strugi Młyńskiej w rejonie fermy „Kurpol" stwierdzono w r. 1995. Stan cieku może się pogorszyć, ze względu na odprowadzanie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni „Osiek" (bardzo małe przepływy w okresie suchym). Sprawa odprowadzania ścieków z oczyszczalni „Osiek" wzbudza wiele kontrowersji i w miarę powiększenia przepustowości oczyszczalni może stan być groźny dla Strugi. Postulat odprowadzenia oczyszczonych ścieków bezpośrednio do rz. Wisły.
- bardzo słabo rozwinięta sieć kanalizacyjna, szczególnie ważne dla południowej części gminy (jeziora, tereny zasobowe GZWP),
- zanieczyszczenie powietrza (transgraniczne) od elektrociepłowni toruńskich, szczególnie groźne dla drzewostanów sosnowych (przewaga),
- brak gminnego wysypiska odpadów (niepewne korzystanie z wysypisk obcych),
- zagrożenie wokół trasy nr 10 od tsp.
- brak sieci gazowej na terenie gminy,
- konieczność ograniczenia szkodliwego oddziaływania kurników (Dzikowo, Silno) na środowisko przyrodnicze i otoczenie rejonu rekreacyjnego,
- łatwoprzepuszczalny strop warstwy wodonośnej GZWP nr 141,
- duże zagrożenie erozją wietrzną użytków rolnych (Brzozówka, Szembekowo, Obrowo).

2.2.5. Sfera przestrzenna

silne strony:

- ustawowe prawo, ale również całkowita odpowiedzialność samorządu za racjonalny i prawidłowy rozwój przestrzenny gminy. Udostępnianie nowych terenów do zabudowy lub zmiana funkcji terenu powinna następować wyłącznie za zgodą władz gminy w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub „zmiany planu", która powinna zawierać wszystkie wymogi miejscowego pzp.
- rozwój przestrzenny gminy powinien być sterowany w oparciu o studium i strategię rozwoju całej gminy dla osiągnięcia celów nadrzędnych, a nie jak to występuje w

większości przypadków, głównie na podstawie wniosków zainteresowanych właścicieli gruntów,

- studium powinno przedstawiać możliwie szeroką ofertę terenową i funkcjonalną, umożliwiającą samorządowi wybór terenu w zależności od napływu inwestorów i wymaganej przez nich funkcji inwestycji. W takich warunkach można będzie ograniczyć do minimum przypadkowość zabudowy oraz w sposób racjonalny realizować ograniczenia i wymogi w stosunku do powstającej zabudowy.
- wszelka zabudowa powodująca zmianę użytkowania gruntów rolnych lub leśnych powinna być prowadzona w oparciu o miejscowy pzp (w przyszłości – plan zabudowy),
- realizowana zabudowa w większych skupiskach (budownictwo letniskowe i mieszkaniowe) powinna być realizowana tylko w przypadku wyposażenia terenów w wodę, kanalizację, energię elektryczną i drogi dojazdowe, w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
- duże możliwości szybkiego „uruchomienia" terenów komercyjnych na atrakcyjnych terenach wzdłuż drogi krajowej, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną (przy minimalnej rozbudowie) – Głogowo i Dobrzejewice,
- na terenach o dużej atrakcyjności dla inwestowania należy stawiać wysokie wymogi w zakresie zmniejszania niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz wysokich walorów architektoniczno – estetycznych,
- „pasywność" obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy nie wywołała nieuporządkowanej zabudowy na terenach rozwojowych (z wyjątkiem Brzozówki),
- możliwość zwiększenia tempa „urbanizacji" gminy, szczególnie w paśmie drogi nr 10 i rejonie południowym (Osiek – Dzikowo),
- konieczność „rewizji" założeń planowanego zalesiania terenów gminy wg „Programu zwiększenia lesistości województwa toruńskiego", w szczególności dla terenów rozwojowych, o najwyższej atrakcyjności lokalizacyjnej w rejonie poniżej toru PKP oraz południowej części gminy,
- zaktywizowanie promocji terenów przewidzianych do zabudowy,
- zwiększenie aktywności gminy w prowadzeniu dalekosiężnej polityki przestrzennej (powiększenie zasobów gruntów atrakcyjnych, zabezpieczenie terenów w miejscowe pzp, aktualne programy rozbudowy systemów infrastruktury, konkretyzacja terenów usług publicznych), przy jednocześnie zwiększonej wrażliwości w polityce realizacyjnej (wydawanie warunków zabudowy i zagospodarowania, pozwolenia na budowę), kształtującej ład przestrzenny, estetykę i warunki zrównoważonego rozwoju,
- wzmocnienie działań w kierunku pozyskiwania terenów do zasobów gruntów gminy w celu ich przygotowania do zabudowy i w konsekwencji obrotu nimi (po przygotowaniu planistycznym i uzbrojeniu technicznym),

słabe strony:

- „pasywność" obecnie obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy, nie inspirująca aktywnej polityki do „urbanizacji" gminy,
- brak miejscowych pzp dla obszarów rozwojowych gminy, co w decydujący sposób wpływa na spowolnienie inwestowania na terenie gminy,
- brak jednoznacznie określonych kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
- realizacja największego osiedla budownictwa jednorodzinnego (Brzozówka) odbywa się w oparciu o „podziały geodezyjne", co spowodowało i będzie powodować wiele trudności w uzbrojeniu osiedla a później funkcjonowaniu,

- wykonana bardzo duża ilość „zmian planu" dla terenów zupełnie przypadkowych (żądania właścicieli gruntów) w obszarach najbardziej atrakcyjnych pod względem lokalizacyjnym. Zmiany są uchwalone przez Radę Gminy lecz nie ogłoszone. Należy dokonać korekty zmian pod względem merytorycznym i przestrzennym ponieważ mogą spowodować duże trudności w przyszłościowym zagospodarowaniu większych obszarów. Ich wykonanie powinno być „zawieszone".
- brak terenów uzbrojonych (oprócz zaopatrzenia w wodę) z przeznaczeniem pod nową zabudowę (wyjątek stanowią Dobrzejewice i Osiek) oraz ograniczone środki finansowe na ten cel,
- ograniczone środki na opracowania planistyczne, nie tylko miejscowych pzp, ale również na opracowania programowo-przestrzenne, które przede wszystkim kształtują politykę przestrzenną gminy i stanowią podstawę dla oferty promocyjnej,
- brak większych (powierzchniowo) terenów komunalnych, umożliwiających swobodną i racjonalną politykę gminy dla osiągnięcia celów ogólnospołecznych (przede wszystkim celów publicznych),
- poważne ograniczenie terenów rozwojowych przez istniejące duże kompleksy leśne oraz grunty o dobrej bonitacji gleb,
- realizacja faktycznych obiektów budownictwa letniskowego pod „hasłem" budownictwa zagrodowego,
- objęcie wojewódzkim programem zalesień terenów wyjątkowo przydatnych pod funkcje gospodarcze,
- zablokowanie terenów przydatnych do zabudowy, przez ich wyznaczenie do zalesienia w „Operacie granicy rolno-leśnej Gminy Obrowo",
- brak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (często także w „zmianach" planu) odpowiednich zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni urbanistycznej i reżimów zabudowy w warunkach gospodarki rynkowej, co w znacznym stopniu utrudnia precyzowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
- brak uszczegółowienia warunków przestrzennych dla trasy ekspresowej (przez właściciela – GDDP), w dużym stopniu utrudnia prawidłowe zagospodarowanie terenów w bezpośrednim styku z planowaną trasą (duża presja inwestorów). Największe ryzyko popełnienia błędów występuje w rejonie Dobrzejewice – Głogowo – Brzozówka.
- brak prowadzenia ciągłego kompleksowego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (słabość większości gmin polskich), dającego pełną aktualną informację dla podejmowania często strategicznych decyzji.

2.3. Środowisko przyrodnicze gminy Obrowo

2.3.1. Położenie geograficzne

Obszar gminy Obrowo znajduje się w środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego w powiecie toruńskim. Od zachodu gmina graniczy z gminą Lubicz, na niewielkim odcinku przez rzekę Wisłę z gminą Wielką Nieszawką, gminami Aleksandrów Kujawski i miastem Ciechocinek. Od północnego-wschodu graniczy z gminą Ciechocin, natomiast od południowego wschodu z gminą Czernikowo.

Ogólna powierzchnia obszaru gminy wynosi 16197 ha, z czego na tereny rolne przypada 55% powierzchni gminy, a 35% powierzchni zajmują lasy.

Gmina Obrowo leży w zasięgu dwóch makroregionów: Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego i Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej. Północno-wschodnia cześć gminy leży

w zasięgu mezoregionu Pojezierza Dobrzyńskiego, południowa w mezoregionie Kotliny Toruńskiej.

2.3.2. Rzeźba i powierzchnia terenu

Rzeźba terenu gminy jest dość urozmaicona mimo, że ogólnie zaliczana jest do płasko równinnej. Na jej ukształtowanie się w obecnej formie największy wpływ miała działalność lądolodu zlodowacenia bałtyckiego stadium poznańskiego. Wyróżnia się tu wysoczyznę morenową płaską, miejscami lekko falistą wznoszącą się średnio na wysokość od 90 do 95 m n.p.m., krawędź wysoczyzny, pradolinę oraz współczesne terasy holoceńskie rzeki Wisły i od północy rzeki Drwęcy.

Północno-wschodnią i środkową część gminy zajmuje morena denna płaska urozmaicona formami wypukłymi wskutek akumulacyjnej działalności wód roztopowych wypływających spod topniejącego lądolodu. Powstały w ten sposób kemy - garby, pagóry o wysokości kilku metrów, szerokości kilkuset metrów, ograniczające mniej lub bardziej regularne obniżenia. Zbudowane są one z drobnych piasków i mułów warstwowanych rytmicznie, tworzących płasko szczytowe wzgórza o wysokości od 8 do 12 m ponad wysoczyznę morenową. Pagóry te występują grupowo w okolicy Zębowo i Zębówiec.

Wysoczyznę urozmaicają niewielkie rynny polodowcowe (rejon Łążynka, Zębowa i Skrzypkowa) o niewielkiej szerokości i głębokości rzędu 2-10 m oraz zagłębienia wytopiskowe. Rynny są wykorzystywane przez niewielkie cieki, ich dna są podmokłe, natomiast w dnach zagłębień wytopiskowych występują niewielkich rozmiarów „oczka" wodne lub mokradła.

Południowa część wysoczyzny morenowej jest wysoczyzną płaską o niewielkich deniwelacjach. Występują tu wydmy śródlądowe o niewielkich rozmiarach, nieregularnych kształtach i o wysokościach do kilku metrów. W rejonie Kolonii Obrowo wysoczyznę urozmaicają wzgórza morenowe, wznoszące się na wysokość ponad 120 m n.p.m.

Obszar wysoczyzny oddziela od pradoliny Wisły wyraźna krawędź o wysokości około 10 - 20 m i o nachyleniu od 6 do 12%. Jest ona silnie zerodowana i porozcinana przez rynny erozyjne.

Pradolina Wisły leży na poziomie od 35 do 70 m n.p.m., a w rejonie wydm do 85 m n.p.m. Obszar ten zaliczany jest do równiny płaskiej o słabym odpływie. W pradolinę wcięte są współczesne terasy erozyjne Wisły, zbudowane z piasków akumulacyjnych, wodnolodowcowych i rzecznych oraz utworów aluwialnych i torfowych. Rzeźbę terenu urozmaicają liczne pola wydmowe zbudowane z osadów piaszczystych w okresie ostatniego zlodowacenia. Pola wydmowe w kształcie parabol, wałów i nieregularnych pagórków o wysokościach względnych do 15 m zajmują południowo-wschodnią część gminy, w okolicach wsi Osiek nad Wisłą, Kawęczyn, Smogorzewiec, Silno i Stajenczynki. Obniżenia terasowe często wypełnione są wodą (jeziora Osieckie i Dzikowskie), bądź zabagnione (Dzikowo, Obory, Stajenczynki). W rejonie Dzikowa i Smogorzewca najczęściej spotykanymi są wydmy o nieregularnych kształtach i o niewielkich rozmiarach (od 1 do 2 m wysokości). Największe wysokości (około 5 m) osiągają nad jeziorem Osieckim. Wydmy są formami zamarłymi, porośniętymi przez las sosnowy.

Dolinę Drwęcy oddziela od obszaru wysoczyzny wyraźny załom o wysokości średnio 15-20 m, lecz o łagodnym nachyleniu. Dno doliny Drwęcy stanowią stopnie terasowe o zróżnicowanej genezie. W jej budowie przeważają łatwo i średnio przepuszczalne materiały piaszczysto-żwirowe. Pod względem składu mechanicznego materiału glebowego są to z

reguły piaski słabogliniaste średnio głęboko (50-100 cm) podścielone piaskami luźnymi na wschodzie lub płytko (do 50 cm) gliną lekką na zachodzie.

Występujące na terenie gminy wspomniane rzadkie formy terenu w postaci wydm śródlądowych w dolinie Wisły oraz pagórków kemowych, ze względu na ich znaczenie naukowe podlegają ochronie przed degradacją, a także ograniczeniu w ich sąsiedztwie lokalizacji inwestycji.

2.3.3. Budowa geologiczna

Z formami morfologicznymi występującymi na danym terenie ściśle związane jest rozmieszczenie utworów powierzchniowych. Na obszarze gminy stanowią je osady plejstoceńskie związane z pobytem i działalnością lądolodu oraz współczesne osady plioceńskie. Są one skałami macierzystymi gleb wykształconych na omawianym terenie. Wysoczyzna morenowa płaska, zbudowana jest przede wszystkim z gliny zwałowej oraz piasków gliniastych i piasków różnoziarnistych fazy poznańsko-dobrzyńskiej.

Strefa krawędziowa (przejściowa między wysoczyzną a pradoliną) zbudowana jest z piasków gliniastych.

W pradolinie przeważają mniej lub bardziej przemyte piaski, żwiry rzeczne oraz mułki fazy pomorskiej, a także piaski eoliczne i wydmowe.

Na obszarze gminy znajduje się 10 odkrywek (Tabela 1), z których w 8 występują przeważnie piaski drobno i średnioziarniste tylko w odkrywce nr 1 Szembekowo występują piaski różnoziarniste z domieszką drobnego żwiru. W pozostałych dwóch odkrywkach występuje kreda jeziorna. Eksploatacja odkrywek jest sporadyczna i wyłącznie na potrzeby lokalne. W niewielkiej odległości od odkrywki nr 1 została wykonana „Karta Rejestracyjna" złoża kruszywa naturalnego Lelitowo - Sęk. Złoże to eksploatuje się na niewielką skalę.

Tabela 1. Zestawienie odkrywek z terenu gminy Obrowo.

Lp	Miejscowość	Rodzaj surowca	Charakterystyka odkrywki			Rodzaj i klasa gruntów	Wielkość ekspl. (mała/ duża)
			Rodzaj i średnia grubość nadkładu w m	Średnia miąższość surowca w m	Wymiary odkrywki dł. x szer. x wys. w m		
1.	Szembekowo	piasek różnoziarnisty z domieszką drobnego żwiru	gleba, piasek gliniasty 0,5	2,0	15 x 50 x 2,5	zagajnik kl. V	mała
2.	Szembekowo	piasek średnioziarnisty	gleba, piasek zag.0,5	1,0	10 x 10 x 1,0	nieużytek kl. V	mała
3.	Brzozówka	piasek drobnoziarnisty	gleba 0,2	1,0	20 x 8,0 x 1,5	nieużytek kl. IV	mała
4.	Kuźniki	piasek drobnoziarnisty	gleba, glina piaszczysta 0,5	1,0	20 x 15,0 x 1,5	nieużytek kl. IV	mała
5.	Kawęczyn	piasek drobno- i średnioziarnisty	gleba, glina piaszczysta 0,7	1,5	50 x 40 x 2,5	nieużytek kl. IV	mała
6.	Zębowo	kreda jeziorna	mułek	—	—	nieużytek stawy	—

7.	Kawęczyn	piasek drobnoziarnisty	gleba 0,3	6,0	40 x 20 x 10,0	nieużytek kl. V	mała
8.	Silno	piasek drobnoziarnisty	gleba 0,3	1,0	5 x 5 x 1,5	nieużytek kl. V	mała
9.	Silno	piasek drobnoziarnisty	gleba 0,3	3,0	6 x 5 x 4	nieużytek kl. V	mała
10.	Silno	kreda jeziorna	torf 2-2,5	3,0	—	nieużytek stawy	—
11.	Lelitowo - Sęk	kruszywo naturalne	zasoby geologiczne oszacowane są na 5667600 ton				

Jak wynika z budowy geologicznej oraz zebranych materiałów archiwalnych obszar gminy Obrowo jest mało perspektywiczny pod kątem znalezienia kruszywa naturalnego - pospółki, istnieją jedynie przesłanki na znalezienie i udokumentowanie piasków dla potrzeb budownictwa. Pięć rejonów perspektywicznych dla poszukiwania tego surowca wyznaczonych zostało w południowej i środkowej części gminy na obszarze występowania piasków eolicznych i wydmowych (Lipowiec, Grabowiec, Silno, Józefowo, Stajęczniki). Wyznaczono również cztery rejony perspektywiczne występowania kredy jeziornej w Łążynie, Zębowie, Skrzypkowie i Opalenicy).

Nie znaleziono podstaw do wytypowania rejonów perspektywicznych dla znalezienia surowców ilastych ceramiki budowlanej.

2.3.4. Sieć rzeczna

Obszar gminy Obrowo jest stosunkowo ubogi w wody powierzchniowe. Na terenach wysoczyzny przebiega dział II rzędu pomiędzy rzekami Drwęcą i Wisłą. Północna część terenu gminy odwadniana jest przez cieki uchodzące do Drwęcy (Bywkę, Strugę Jordan, Strugę Młyńską), a południowa przez cieki stanowiące przyrzecze Wisły. Przepływy w ciekach są niewielkie, w części z nich przepływ ustaje w okresach suchych.

Bywka jest lewobrzeżnym dopływem Drwęcy, którego zlewnia obejmuje północną część gminy. Źródła swoje posiada pomiędzy Dobrzejewicami a Łążynem (około 3,5 km na południowy wschód od Szembekowa. Stanowi je obszar mokradeł stałych i bagien, wypełniających obniżenia wytopiskowe na wysoczyźnie morenowej. Od źródeł do Brzozówki Bywka jest ciekiem okresowym. Od Brzozówki jest zasilana wodami podziemnymi i w dalszym biegu jest ciekiem stałym. Bywka uchodzi do Drwęcy w Lubiczu. Długość cieku wynosi 9,0 km, a średni spadek 5,03‰. Bywka posiada jeden prawoboczny dopływ o długości 3,2 km o średnim spadku 1,28‰. Ten okresowy ciek stanowi jednocześnie zachodnią granicę z gminą Lubicz. Odwadnia zespół mokradeł i terenów podmokłych okolic Głogowa oraz Szembekowa.

Struga Jordan jest ostatnim lewobrzeżnym dopływem Drwęcy o długości 16 km, średnim spadku 3,11‰ i powierzchni zlewni 56,5 km^2. Ciek ma swe źródło w mokradle w pobliżu wsi Zębówiec na skraju Wysoczyzny Dobrzyńskiej, na wysokości 90 m. Jordan płynie po terasach pradoliny Wisły, wcinając się na odcinkach krawędziowych teras. Jordan jest ciekiem okresowym, sporadycznie wysychającym w środkowym odcinku, w dolnym odcinku jest ciekiem stałym. Główny obszar źródłowy Jordanu stanowią mokradła okresowe, występujące we wsi Obrowo-Zębówiec. Rzeka płynie w równoleżnikowej, malowniczej dolinie, rozcinając po drodze krawędź wysoczyzny i krawędzie terasowe. Struga uchodzi do Drwęcy na wysokości 37,3 m w okolicy Złotorii. Na wschód od drogi Obrowo - Osiek nad

Wisłą rzeka ma charakter rowu odwadniającego, wciętego w dno doliny na 1 - 4 m. Poniżej przepustu pod w/w drogą, rzeka wpływa na obszar zwydmiony, a zbocza jej doliny osiągają wysokość kilka - kilkanaście metrów. W dnie doliny występują lokalnie mokradła okresowe. Zlewnię Jordanu od strony zachodniej zamyka dział wodny II rzędu Drwęcy i przyrzecza Wisły.

Przyrzecze Wisły stanowi około 25% powierzchni gminy Obrowo. Dział wodny II rzędu biegnie po linii grzbietowej wydmy wałowej, w odległości około 50-70 m od drogi. Teren na przedpolu wydmy podlega częstym zalewom wód powodziowych Wisły.

Na obszarze tego przyrzecza Wisły, w granicach gminy, płynie Struga Młyńska z lewobrzeżnym dopływem Młynówką, która podobnie jak Jordan odwadnia mokradła położone na terasach pradoliny Wisły. Ciek uchodzi do Wisły między Grabowcem i Złotorią poza granicami gminy. Młynówka bierze swój początek w Smogorzewcu z wypływów wód podziemnych na wysokości 60 - 65 m n.p.m. Drugi obszar źródłowy stanowią mokradła okresowe w Osieku nad Wisłą. Wody płynące z nich okresowo łączą się z Młynówką w okolicach Dzikowa. Młynówka osiąga 11,3 km długości, średni spadek 2,25‰. Największe wartości spadku ciek osiąga w górnym biegu, natomiast przepływając w środkowym biegu przez obszary mokradeł obniża swój spadek. Szerokość rzeki w górnym biegu wynosi około 1 m, a w dolnym wzrasta do 2,0 - 2,5 m. Dno koryta rzeki jest piaszczyste i wyrównane. Głębokość jest niewielka - rzędu kilkunastu cm w dolnym biegu.

Na wschód od wsi Silno znajduje się obszar bezodpływowy. Dalej na wschód płynie niewielki ciek spod Stajenczynek, który odwadnia rozległy obszar mokradeł okresowych w rejonie wsi Stajenczynki. Płynie on na zachód, równolegle do pasa wydm jako ciek okresowy. W środkowym biegu „przełamuje się" przez wydmy i na około 1 km przed ujściem do Wisły staje się ciekiem stałym. Pokonuje tutaj dużą różnicę wysokości (17 - 18 m) i osiąga bardzo duży spadek, dochodzący do 11,9‰.

W bliskim sąsiedztwie wsi Dzikowo położone są trzy jeziora: Osieckie, Dzikowskie i Dzikowskie Małe. Największym z nich jest jezioro Osieckie o powierzchni (wg różnych źródeł) od 12,6 do 13,5 ha, głębokości maksymalnej 4,7 m, długości 550 m i szerokości 300 m. Jezioro Dzikowskie o powierzchni około 6,7 - 6,8 ha osiąga głębokość maksymalną 17,1 m, 400 m długości i 250 m szerokości. Jeziora te są intensywnie zagospodarowane turystycznie. Niewielkie (2,4 ha) jezioro Dzikowskie Małe jest zbiornikiem płytkim (2,4 m), silnie zarastającym, który nie jest użytkowany turystycznie. W okolicy Szemberkowa i Łążynka licznie występują drobne zbiorniki wodne typu „oczka". Jednym z większych jest zbiornik położony na łuku drogi Dobrzejewice-Ciechocin.

Charakterystyczną cechą północnej części gminy w okolicach Szembekowa jest dość liczne występowanie mokradeł, uwarunkowane płytkim zaleganiem wód podziemnych, wypływających z wysoczyzny morenowej w kierunku Drwęcy. Są to w większości mokradła okresowe. Jednak podczas mokrych lat w okresie roztopów wiosennych w najniżej położonych częściach mokradeł wody mogą pojawić się powierzchniowo. W okolicach północnej granicy gminy występują mokradła stałe, wypełnione torfowiskami.

Liczna grupa zbiorników wodnych w okolicach Osieka nad Wisłą, to wypełnione wodą doły potorfowe. Najliczniej występują wzdłuż Młynówki. Mokradła występujące na północ od Osieka są typu stałego. Tworzą one torfowiska niskie o miąższości torfu 1 - 2 m, a w partiach centralnych 4 - 5 m. Posiadają one odpływ powierzchniowy poprzez Młynówkę. W centrum Osieka nad Wisłą mokradła są typu okresowego. Charakterystycznym dla okolic

Osieka nad Wisłą jest również występowanie rozległych zagłębień wytopiskowych, których obniżenia wypełnione są warstwą torfów i gytii.

Ponadto na terenie gminy występują stawy rybne we wsi Zębowo o powierzchni 20 i 18 ha, we wsi Dzikowo o łącznej powierzchni 10 ha, we wsi Silno i Sąsieczno o powierzchniach odpowiednio 2 ha i 1 ha.

Na terenie wsi Silno w wyrobisku kruszywa na potrzeby autostrady A1 powstał w wyniku napływu wód gruntowych, sztuczny zbiornik wodny o powierzchni kilkunastu ha.

2.3.5. Zasoby wód podziemnych

Warunki wodne terenu zależą głównie jego ukształtowania i od budowy geologicznej. Kształtują się one różnie w zależności od form morfologicznych występujących na danym obszarze. Dla produkcji rolnej i gospodarczej człowieka najważniejsze są wody utworów plejstoceńskich i holoceńskich tak jak i wody występujące stosunkowo blisko powierzchni ziemi.

Na terenie wysoczyzny, średnia głębokość zalegania zwierciadła wody gruntowej wynosi od 2 do 5 m. Skrajne wahania dochodzą tutaj jednak od 2 do 10 m, zależnie od głębokości zalegania utworów nieprzepuszczalnych.

W strefie krawędziowej, głębokość zalegania zwierciadła wody jest również zróżnicowana i wynosi od 2 do 10 m. Na terenie pradoliny Wisły wody gruntowe zalegają na głębokości od 2 do 5 m, a w zagłębieniach terenu zmniejszają się do 1-2 m.

Na obszarze wydmowym głębokość zalegania zwierciadła wody gruntowej w dużym stopniu uzależniona jest od stanu wody w rzece, a mniejszym stopniu od opadów atmosferycznych.

W dolinie Drwęcy w rejonie wsi Szembekowo głębokość do zwierciadła wód podziemnych jest niewielka i z reguły wynosi poniżej 2 m.

Obszar gminy częściowo leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141, którego warstwa wodonośna nie jest izolowana w stropie utworami nieprzepuszczalnymi. Stąd też w celu ochrony tych zasobów wodnych niezbędne są surowe reżimy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej na rozpatrywanym terenie.

2.3.6. Gleby

Warunki środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza skały macierzyste, rzeźba terenu i warunki wodne miały ścisły związek z tworzeniem się gleb.

Na terenie gminy dominującymi procesami glebotwórczymi były procesy bielicowienia i brunatnienia, a w obniżeniach terenowych proces czarnoziemny. Po zniszczeniu pierwotnej szaty roślinnej naturalne procesy zostały zahamowane.

Obecnie dominują tutaj brunatnienia, przemywania i murszenia. Proces bielicowania przebiega jedynie pod lasami iglastymi. Na wysoczyźnie morenowej głównym typem gleb są gleby brunatne. Położone na względnie równym terenie, tworzą najlepsze gleby pszenne zbudowane z glin lub piasków gliniastych na glinach. W obniżeniach terenowych powstały czarnoziemy. Wartość rolnicza tych gleb zależy przede wszystkim od stopnia uwilgotnienia, ale po zdrenowaniu stanowią one również dobre gleby pszenne. Czarnoziemy jednak zajmują około 10% ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie i nie decydują o średniej wartości i jakości gleb tego obszaru.

Przy większym spiaszczeniu warstwy powierzchniowej powstały gleby pseudobielicowe i pseudoglejskie. Są to przeważnie gleby wytworzone z glin średniogłęboko

podścielonych gliną piasków gliniastych lekkich, o właściwych stosunkach wilgotnościowych. Są to gleby kompleksu IV pszenno-żytniego i zajmują około 20% obszaru.

W pradolinie, która zajmuje największy obszar powierzchni gminy, ze współczesnych osadów rzecznych w warunkach dobrego natlenienia wytworzyły się gleby aluwialne, czyli mady. Dominują tutaj słabe piaszczyste mady o niewielkich możliwościach produkcyjnych.

W południowo-wschodniej części pradoliny na terenie wsi Silno, Dzikowo, Osiek, Smogorzewiec, Kawęczyn, Sąsieczno, Stajenczynki i część Obrowa występują gleby zbudowane z przewianych piasków. Są to najsłabsze gleby brunatne oraz mady, które są ubogie w składniki pokarmowe, o zdecydowanie niekorzystnych właściwościach do produkcji rolnej. Użytkowane rolniczo są właściwie tylko przejściowo, przeważnie nadają się pod zalesienie lub inne użytkowanie nierolnicze. Gleby te kiedyś wydarte lasom, same powoli do niego wracają - tereny, które nie są dłużej użytkowane same ulegają zalesieniu (samosiewy sosny). Gospodarka rolna na tych terenach jest ekonomicznie nieuzasadniona.

Jedynym z podstawowych czynników decydujących o urodzajności i przydatności rolniczej gleb są ich stosunki wilgotnościowe. Na terenie gminy aż około 60% ogólnej powierzchni użytków rolnych jest okresowo lub stale zbyt suchych, w tym 50% to gleby stale suche.

Północna i środkowa część gminy jako teren głównie odkryty sprawia, że aż 57,7% powierzchni użytków rolnych wsi Brzozówka i Szembekowo zagrożonych jest erozją wietrzną (4-5 stopień), wsi Obrowo - 54,9% gruntów. Dla porównania we wsi Dobrzejewice zagrożonych erozją wietrzną jest 23,5%, a we wsi Łążynek - 39,6% powierzchni wsi.

Ogólnie biorąc gleby gminy Obrowo posiadają niską wartość użytkową. Wskaźnik bonitacyjny dla gruntów ornych wynosi 0,90, a dla użytków zielonych 0,88 i jest jednym z najniższych w województwie.

Warunki glebowo-przyrodnicze mają decydujący wpływ na wartość i przydatność rolniczą gleb. Na terenie gminy rolnicza przydatność gleb jest zróżnicowana. Przeważają gleby należące do kompleksu żytniego bardzo dobrego (26,4% gruntów ornych), ale niewiele mniej zajmują gleby kompleksu żytniego bardzo słabego - 23,2%. Ponadto wysoki odsetek zajmują gleby kompleksu żytniego dobrego (18,7%), natomiast bardzo niski jest udział kompleksów pszennych (łącznie tylko 6,2%). Ważnym podkreślenia jest zróżnicowanie przestrzenne kompleksów glebowych. Kompleksy o wysokiej przydatności rolniczej zdecydowanie dominują na wysoczyźnie morenowej, natomiast o niskiej przydatności rolniczej w części dolinnej gminy. W części dolinnej występuje ponadto zdecydowana większość użytków zielonych.

2.3.7. Lasy

Lasy w gminie Obrowo zajmują powierzchnię 5620,4 ha, co stanowi 34,7% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne znajdują się w południowej i zachodniej części gminy, w rejonie wsi: Osiek, Dzikowo, Silno, Smogorzewiec, Stajenczynki i Obory. Obszar wysoczyzny charakteryzuje się brakiem powierzchni leśnych. Jedynymi formami zieleni są tu łąki, kępy drzew (głównie olchy, topole i wierzby) w podmokłych obniżeniach terenowych, szpalery drzew wzdłuż dróg (Brzozówka - Łążynek) i rowów. Większość lasów to lasy państwowe znajdujące się pod zarządem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu, wchodzące w skład Nadleśnictwa Dobrzejewice, których powierzchnia leśna zajmuje 5198,6 ha, z czego na tereny zalesione przypada 5039,5 ha. Zdecydowanie dominują lasy ochronne (por. Tabela 2), które zostały uznane Zarządzeniem Nr 19 MOŚZNiL z dnia

23.02.1994 r. wraz ze zmieniającym je Zarządzeniem Nr 61 MOŚZNiL z dnia 18.06.1994 r. w sprawie uznania za ochronne lasów stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Dobrzejewice. Lasy prywatne zajmują 926 ha, co stanowi 15% powierzchni leśnej gminy.

W gminie Obrowo przeważają lasy na siedliskach boru świeżego (por. Tabela 3). W rejonie Osieka nad Wisłą, Stajenczynek i Sąsieczna zaznacza się duży udział boru suchego, gdzie przeważają drzewostany młode (poniżej 40 lat). W części zachodniej gminy zaznacza się natomiast przewaga boru mieszanego świeżego. Dominują drzewostany sosnowe z niewielką domieszką gatunków liściastych, młodszych i średnich klas wiekowych. Szczegółowe zasady gospodarki leśnej, w której obok funkcji gospodarczych lasu uwzględnia się ich znaczenie ekologiczne, określa plan urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Dobrzejewice na lata 1994-2003.

Tabela 2. Zestawienie powierzchni wg kategorii lasów, głównych (panujących) gatunków drzew w drzewostanach, klas bonitacji oraz grup wiekowych na podstawie „Planu urządzenia gospodarstwa leśnego w latach 1994-2003" na obszarze gminy Obrowo.

Kategoria lasów	Gatunek główny (panujący)	Klasa bonitacji	Grunty zalesione		Ogółem lasy
			1-40 lat	41 lat i powyżej	
			powierzchnia w ha		
Lasy ochronne razem	So	III	1064	2686	3750
Lasy gospodarcze razem	So	III	888	561	1449
Ogółem Gmina	So	III	1952	3247	5199

Tabela 3. Charakterystyka lasu według gatunków panujących na obszarze Nadleśnictwa Dobrzejewice obręb Dobrzejewice na podstawie „Planu urządzenia gospodarstwa leśnego w latach 1994-2003".*

Wyszczególnienie	So	Św	Db	Gb	Brz	Ol	Przeciętnie
Zasobność (m^3/ha)	131	240	177	153	82	168	131
Wiek (lata)	45	49	57	45	29	43	44
Przyrost przeciętny (m^3/ha)	2,94	4,87	3,11	3,40	2,86	3,94	2,96
Przyrost bieżący roczny tab. (m^3/ha)	5,46	7,66	4,40	5,06	3,51	5,38	5,43
Przyrost bieżący roczny zred. (m^3/ha)	3,98	5,74	2,93	2,71	2,39	4,00	3,96

* Obręb Dobrzejewice wybiega swym zasięgiem również poza granice gminy Obrowo, jednak wartości średnie dla obrębu Dobrzejewice są porównywalne z wartościami dla obszaru całej gminy.

W wyniku przeprowadzonego rozpoznania i dokonanych uzgodnień projektu granicy rolno-leśnej gminy Obrowo do zalesienia proponuje się przeznaczyć 1476,42 ha, w tym

1333,16 ha użytków rolnych. Z gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia 748,59 ha powinno być czasowo użytkowane rolniczo, a 609,98 ha, zalesione w pierwszej kolejności.

Najwięcej gruntów do zalesienia proponuje się przeznaczyć z następujących wsi: Smogorzewiec, Stajenczynki, Osiek n/W, Dzikowo, Obrowo, a we wsiach Łążyn, Łążynek, Zębowo, Zębówiec, Skrzypkowo i Kazimierzewo nie przewiduje się w ogóle zalesień. Procentowy udział gruntów zaproponowanych do zalesienia w stosunku do użytków rolnych ogółem kształtuje się na poziomie 26,5%. Największy procent użytków rolnych przewidziano do zalesienia we wsiach: Smogorzewiec (94%), Stajenczynki (54%), Osiek n/W (37%), Dzikowo (34%) i Sąsieczno (34%). W wyniku proponowanego zalesienia lesistość gminy Obrowo zwiększy się o 9% z 34,7% do 43,7%.

2.3.8. Klimat

Z braku dokładniejszych opracowań opis warunków klimatycznych oparto o dane ze stacji meteorologicznej w Toruniu.

Średnie dzienne usłonecznienie w skali roku wynosiło w Toruniu 4,2 godziny co odpowiada średniej rocznej sumie 1538,5 godziny. Najmniejsze średnie dzienne usłonecznienie występuje w grudniu (0,9 godziny), największe w czerwcu (8,1 godziny). Najniższe usłonecznienie względne przypada w grudniu (zaledwie 12%), najwyższe w czerwcu (48%), przy średnim rocznym wynoszącym 34%.

Roczny przebieg zachmurzenia w Toruniu jest taki sam jak w całym kraju. Najmniejsze zachmurzenie występuje we wrześniu, największe natomiast w listopadzie, przy średnim rocznym wynoszącym 6,9 (w skali 11-stopniowej). Średnia roczna liczba dni pochmurnych wynosi 161. W biegu rocznym najczęściej występują w miesiącach jesienno-zimowych (po około 20), najrzadziej w ciepłej części roku, mniej więcej po 10 w miesiącu.

Średnie roczne temperatury wahają się w dość dużym zakresie od 6,0°C do 8,7°C przy średniej 7,4°C. Ta duża zmienność średnich rocznych jest odzwierciedleniem zmienności pogody. W przebiegu rocznym średnie minimum temperatury przypada w styczniu do -3,2°C, natomiast maksimum przypada w lipcu z temperaturą do 18°C.

Długość okresu bezprzymrozkowego waha się od 118 dni do 164 dni, przy średniej długości wynoszącej 141 dni. Przy gruncie okres ten jest o około 1 miesiąc krótszy.

Roczny rozkład opadów jest dość charakterystyczny. Roczne minimum występuje w lutym i wynosi 30 mm. Od tego minimum opady z miesiąca na miesiąc wzrastają aż do rocznego maksimum, które przypada na sierpień i wynosi nieco ponad 76 mm. W przebiegu rocznym opadów na podkreślenie zasługują następujące zjawiska: silny przyrost opadów w maju (w porównaniu z miesiącami poprzednimi) oraz obniżka opadów w czerwcu (w porównaniu z dwoma miesiącami sąsiednimi), w którym to miesiącu przypada trzeciorzędne minimum opadowe. Od maksimum sierpniowego opady maleją i w październiku występuje drugorzędne minimum opadowe, wynoszące 37 mm. W listopadzie opady rosną, osiągając maksimum, wynoszące niespełna 62 mm. Średnia roczna liczba dni z opadami wynosi 158, w przebiegu rocznym liczby dni z opadami są dość wyrównane i wahają się od 10 w czerwcu do 16 w listopadzie. Roczny rozkład sum opadów wskazuje, że opady zimowe są mało, a letnie bardzo wydajne.

Pokrywa śnieżna zalega na omawianym obszarze średnio 60 dni w roku. Pojawia się ona najczęściej około 30 listopada i zanika 25 marca. Średnie maksymalne grubości pokrywy śnieżnej wynoszą w grudniu około 8cm, styczniu i lutym około 11cm, a w marcu około 10cm.

Maksymalny zapas wody w pokrywie śnieżnej (średni z maksymalnych rocznych) wynosi około 35 mm i tym samym należy do jednych z niższych w Polsce.

W skali roku najczęstsze są wiatry z kierunku W (18,4%) i NW (17,9%). Łącznie z kierunkiem SW (9,3%) na wiatry z sektora zachodniego przypada 45,6% wszystkich częstości (najsilniej występuje w miesiącach zimowych i letnich). Na wiatry ze składową wschodnią przypada 32,1% wszystkich częstości (najsilniejsza cyrkulacja na wiosnę, najsłabsza w lecie). Najrzadziej występują wiatry S (5,6%), SW i N (po 9,3%). Warto podkreślić, że z wiatrami zachodnimi napływają wilgotne masy powietrza ciepłego zimą, chłodnego latem. Powoduje to odwilże w zimie, w lecie natomiast ochłodzenia. Z wiatrami wschodnimi napływa suche powietrze, które kształtuje w zimie pogodę suchą i mroźną, a latem suchą i ciepłą. W przebiegu rocznym największa prędkość wiatru występuje w marcu (4,3 m/s), a najmniejsza w sierpniu, wrześniu i październiku (3,0 m/s), przy średniej rocznej 3,5 m/s.

Okres wegetacyjny obejmujący dni z temperaturą powyżej 5°C trwa w Toruniu średnio od 19 IV do 21 XI, czyli 218 dni. Okres gospodarczy z temperaturami średnimi dobowymi powyżej 2,5°C trwa średnio od 4 IV do 11 XII, czyli 252 dni.

2.3.9. Walory turystyczne

Na walory turystyczne obszaru gminy Obrowo składają się powierzchnie leśne, unikatowa rzeźba terenu, jeziora, Wisła, liczne pomniki przyrody, parki podworskie oraz stanowiska archeologiczne.

Lasy, mieszczące się w 10-cio kilometrowej strefie lasów ochronnych wokół Torunia (okolice Osieka nad Wisłą i Dzikowa) są terenem silnej penetracji mieszkańców Torunia, która nasila się w okresie grzybobrania. Do letniego wypoczynku w tych rejonach zachęca również istnienie dwóch większych jezior: Osieckiego i Dzikowskiego. Sądząc po zainteresowaniu, okolice tych jezior są zagospodarowane turystycznie w stopniu niewystarczającym.

Północna, niewielka obszarowo część gminy została objęta strefą chronionego krajobrazu rzeki Drwęca, natomiast południowa część leży w zasięgu strefy ochronnej Uzdrowiska Ciechocinek, którą postuluje się rozszerzyć o znaczną powierzchnię, będącą nawiązaniem do wyznaczonego obszaru chronionego krajobrazu w gminie Czernikowo „Nizina Ciechocińska". Wyznaczone i postulowane strefy zwiększają walory przyrodniczo-turystyczne gminy, ponieważ dąży się na tych terenach do jak najmniej uciążliwej dla środowiska ingerencji człowieka.

Jako walor przyrodniczy obszaru gminy warto wymienić istnienie unikatowej rzeźby terenu w postaci rozległych pól wydmowych oraz pagórków kemowych, z których jeden („Zielona Góra" w okolicy Zębowa) został objęty ochroną konserwatorską.

Istniejące na obszarze gminy Obrowo parki podworskie poza zaznaczeniem historycznym pełnią też ważną funkcję ekologiczną wzbogacając środowisko przyrodnicze. Są one też często jedynymi enklawami zieleni na bezleśnych obszarach wysoczyzny morenowej. Niestety parki w większości są zaniedbane, niekiedy wręcz zdewastowane, mają nieczytelny układ przestrzenny, nie funkcjonujący układ wodny i zaniedbany drzewostan, wymagają rewaloryzacji i fachowej pielęgnacji.

2.3.10. Ochrona środowiska przyrodniczego

Na obszarze gminy Obrowo znajdują się zarówno wielkoprzestrzenne formy ochrony krajobrazu, jak i indywidualne formy ochrony przyrody.

Rozporządzeniem Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego nr 27, poz. 178 z późniejszymi zmianami) wyznaczono obszar chronionego krajobrazu „Obszar doliny Drwęcy", obejmujący północny fragment gminy Obrowo o powierzchni 93 ha, co stanowi 0,6% ogólnej powierzchni gminy.

Obszary chronionego krajobrazu, to wyróżniające się przyrodniczo i krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów, których zagospodarowanie powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Gospodarowanie na tych terenach nie podlega szczególnie rygorystycznym reżimom ochronnym, jednak wyżej wspomniane Rozporządzenie ustala zestaw zasad gospodarowania, które należy uwzględniać w pracach planistycznych w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz w bieżącej działalności gospodarczej. Należy tu wymienić m.in. zakaz lokalizowania obiektów przemysłowych i rolniczych uciążliwych dla środowiska, unikanie lokalizacji obiektów z rozbudowaną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, maksymalne ograniczenie przekształceń powierzchni ziemi, zachowanie i pomnażanie zasobów zieleni.

Głównym celem ochrony chronionego krajobrazu jest zachowanie możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy, walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo zatwierdzony Uchwałą Nr V/27/94 Rady Gminy w Obrowie z dnia 5 grudnia 1994 r., postuluje wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu obejmującego południową część gminy (wsie: Osiek, Łęg-Osiek, Dzikowo, Silno, Stajenczynki, Smogorzewiec), będącego nawiązaniem do wyznaczonego obszaru chronionego krajobrazu w gminie Czernikowo „Nizina Ciechocińska" (Uchwała WRN we Włocławku z dnia 15.06.1983 r. Dziennik Urzędowy Województwa Włocławskiego Nr 20 z 1992 r.). Uzupełnienie obszaru chronionego o południową część gminy Obrowo dałoby pewne podstawy ochrony i właściwego funkcjonowania bardzo ważnego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny Wisły. Niestety postulat zawarty w planie zagospodarowania przestrzennego nie został zrealizowany wyznaczeniem obszaru stosowną Uchwałą Rady Gminy ani Rozporządzeniem Wojewody Toruńskiego, celem zapewnienia ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, bardzo atrakcyjnych dla turystyki i rekreacji.

Południowa część obszaru gminy objęta jest strefą „C" uzdrowiska Ciechocinek, wyznaczoną na podstawie Uchwały Nr XXI/110/73 WRN w Bydgoszczy z dnia 27.06.1973 r. o ustanowieniu Statusu Uzdrowiska Ciechocinek (Dz. U. WRN w Bydgoszczy Nr 9 z dnia 30.06.1973 r., poz. 116). W zasięgu tej strefy znajduje się pas terenu o szerokości 500 m od brzegu Wisły. Na obszarze tym obowiązują zasady gospodarowania zawarte w w/w Uchwale, w tym m.in. zakaz realizacji inwestycji wywierających szkodliwy wpływ na walory uzdrowiskowe Ciechocinka.

Część obszaru gminy leży w granicach obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141, którego warstwa wodonośna nie jest izolowana w stropie utworami nieprzepuszczalnymi. W celu ochrony tych zasobów wodnych niezbędne są surowe reżimy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej na tym terenie.

Północno-zachodnia część gminy leży w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Drwęca" w Lubiczu. Zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL (Dz.U. nr 16, poz. 504) zostały ustalone zasady gospodarowania na tym terenie. Zabrania się na terenie ochrony pośredniej wykonywania robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia. Dotyczy to w szczególności:

- odprowadzania ścieków do jezior bezodpływowych oraz jezior i ich dopływów na odcinku 3 km od ujęcia do jeziora, zezwalając na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do rzek i cieków o stałym przepływie, jeżeli spełniają one wymogi określone każdorazowo w pozwoleniach wodnoprawnych,
- rolniczego wykorzystania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych za wyjątkiem hodowli ściołowej w indywidualnych gospodarstwach rolnych na terenach odległych powyżej 100 m od brzegów rzek i jezior,
- stosowania przelewów awaryjnych z przepompowni i oczyszczalni ścieków odprowadzających ścieki do wód chronionych,
- lokalizowania zakładów przemysłowych i bezściołowych ferm chowu zwierząt oraz obiektów intensywnej hodowli ryb pstrągowych i karpiowych, za wyjątkiem małych ferm zwierząt gospodarki drobnotowarowej oraz zakładów przetwórstwa spożywczego w odległości większej niż 100 m od brzegów rzek i jezior (wyklucza się zakłady wodochłonne i uciążliwe dla środowiska),
- lokalizowania magazynów płynnych produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu o znaczeniu poza lokalnym, za wyjątkiem składowania ich na użytek własny,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- lokalizowania wylewisk ścieków komunalnych i przemysłowych oraz wysypisk odpadów przemysłowych za wyjątkiem składowisk śmieci i odpadów gospodarczych, posiadających odpowiednie zabezpieczenia, o ile ocena oddziaływania na środowisko nie wykluczy ich budowy na tym obszarze,
- wydobywania żwiru, piasku i innych materiałów budowlanych w ramach działalności gospodarczej bez sporządzenia ocen oddziaływania na środowisko,
- używania jednostek pływających napędzanych olejem napędowym lub benzyną do celów turystyczno-sportowych i rekreacyjnych za wyjątkiem potrzeb policji wodnej i WOPR,
- używania samolotów do przeprowadzania zabiegów rolniczych z dopuszczeniem ich stosowania na terenach leśnych do zabiegów ochronnych po każdorazowym uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego i Państwową Inspekcją Ochrony Środowiska.

Powyższe zakazy i nakazy nie wyczerpują wszystkich możliwości w tym zakresie, należałoby każdorazowo zakres ograniczeń i wykluczeń dostosować do warunków terenowych, możliwości ich egzekwowania oraz celu któremu mają służyć.

Na obszarze zewnętrznego terenu ochrony pośredniej dopuszcza się pozostawienie obiektów mogących stanowić zagrożenie dla jakości wód pod warunkiem:

- wykonania niezbędnych urządzeń zabezpieczających wody przed zanieczyszczeniem,
- zorganizowania systemu sygnalizacji zagrożenia.

Charakter działań organizacyjno-prawnych i planistycznych odniesiony do konkretnych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie uwzględnienia terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powinien dotyczyć w szczególności:

- uporządkowania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami przez użytkowników terenów objętych strefą zgodnie z nakazami decyzji,
- ustalenia zasad prowadzenia gospodarki rolnej w strefie ochronnej z określeniem zakresu możliwości przekształceń struktury przestrzennej chronionego obszaru (np. eliminacja części terenów rolniczych, przemieszczenie siedlisk, wykluczenie części

terenów pod sieć osiedleńczą, przebudowa układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, itp.),

- wykonywania oceny możliwości rozwoju osadnictwa w oparciu o ustalone powyżej zasady z określeniem jego skali i preferowanych form dostosowanych do ograniczeń i zakazów przypisywanych wydzielonym terenom stref ochronnych,
- nałożenia obowiązku konsultacji i uzgodnień z autorami projektu strefy ochronnej wszelkich zmian dokonywanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gmin dla potrzeb nowych lokalizacji obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego oraz układów komunikacyjnych infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym.

Na obszarze gminy Obrowo znajdują się 4 parki podworskie w następujących miejscowościach: Dobrzejewice (1,9 ha), Łążyn (6,2 ha), Obrowo (0,7 ha), Zębowo (2,8 ha). Parki w Łążynie i Obrowie wpisane są do rejestru zabytków i podlegają ochronie na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury. Pozostałe parki, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, podlegają ochronie na mocy Uchwały Nr V/33/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 29 marca 1985 r. w sprawie uznania terenów zadrzewionych na obszarach wsi za parki wiejskie (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego nr 5, poz. 136). Parki poza zaznaczeniem historycznym pełnią też ważną funkcję ekologiczną wzbogacając środowisko przyrodnicze, są często jedynymi enklawami zieleni na bezleśnych obszarach wysoczyzny morenowej. Ochrona parków polega na: zakazie dokonywania wszelkich zmian naruszających układ przestrzenny parku, zakazie wznoszenia na terenie parku budowli i wykonywania robót szkodliwych dla parku, niezbędnej pielęgnacji roślinności i urządzeń parkowych. Na szczególną uwagę zasługuje park w Łążynie ze względu na cenny drzewostan (23 gatunki i odmiany drzew, m.in. okazałe lipy, jesiony, dęby, topolę białą oraz dwie aleje: lipową i grabową). Mimo, iż pierwotny układ przestrzenny parku został znacznie naruszony (nowa szkoła, boiska, sklep i remiza) podjęto prace rewaloryzacyjne, których celem jest przywrócenie dawnej świetności całego zespołu dworsko-parkowego.

Na obszarze gminy znajdują się również pomniki przyrody w postaci pojedynczych drzew i skupisk (por. Tabela 4). Jako pomnik przyrody został zatwierdzony również pagórek kemowy „Zielona Góra" znajdujący się na wschód od wsi Zębowo. Obejmuje on formę morfologiczną o powierzchni 2,79 ha. Unikatowe formy rzeźby terenu w postaci wydm śródlądowych oraz kemów w Zębowie i Skrzypkowie należy chronić przed dopuszczeniem do lokalizacji na ich obszarze wszelkich inwestycji kubaturowych, nie wolno dopuścić do ich rozkopywania i dewastacji powierzchni oraz zmiany użytkowania terenu na działalność pozarolniczą czyli wznoszenie budowli, obowiązuje zakaz niszczenia drzewostanu i roślinności oraz zakaz wypasu zwierząt.

Celem ochrony pomników przyrody, zarówno ożywionej, jak i nieożywionej jest zachowanie, ze względów naukowych i dydaktycznych, tworów przyrody odznaczających się indywidualnymi i niepowtarzalnymi cechami. W stosunku do wyżej wymienionych drzew wprowadzono ochronę polegającą na stosowaniu zakazów: wycinania, niszczenia lub uszkadzania drzew, zrywania pączków, kwiatów, owoców i liści, zanieczyszczania terenu w pobliżu drzew, umieszczania tablic, napisów i innych znaków na drzewach oraz wznoszenie budowli w pobliżu drzew.

Tabela 4. Pomniki przyrody na obszarze gminy Obrowo.

L.p.	Nr rej.	Rodzaj pomnika przyrody	Opis pomnika			Położenie
			Obwód w cm	Wysokość w cm	Wiek w latach	
1.	110	Kem				Zembowo - w pobliżu dworu i parku
2.	112	Dąb	515	25	350	Cmentarz ewangelicki w Silnie
3.	173	Jesion wyniosły	345	19	200	Park w Łążynie
4.	372	Skupienie 3 drzew: - jesion - dąb szypułkowy - klon-jawor	 321 300 288	 31 28 20	 — — —	Park w Łążynie
5.	373	Lipa drobnolistna	305	24	—	Park w Łążynie
6.	396	Dąb szypułkowy	405	28	—	Grunt p. S. Kaczyńskiego w Stajenczynkach
7.	397	Skupienie 2 wiązów	272 274	20 21	— —	Grunt p. B. Jurkiewicza w Smogorzewcu
8.	462	Dąb szypułkowy	393	39	—	Oddział leśny 79 d Leśnictwa Dobrzejewice

Rozporządzeniem Nr 22/96 Wojewody Toruńskiego z dnia 28 czerwca 1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody położonych na terenie województwa toruńskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego nr 15, poz. 88) uznano na terenie gminy Obrowo dwa użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 20,78 ha (Tabela 5).

Tabela 5. Użytki ekologiczne wydzielone na obszarze gminy Obrowo.

Nr rej. woj.	Nadleśnictwo/leśnictwo	Oddział leśny	Powierzchnia (ha)	Opis obiektu
U 53	Dobrzejewice/Obrowo	153 Af 153 Ah	0,66 1,90	nieużytek - bagno
U 54	Dobrzejewice/Obrowo	195 a 194 k	9,20 9,02	nieużytek - bagno

Użytki ekologiczne zlokalizowane zostały na terenach Lasów Państwowych. W stosunku do wymienionych obiektów wprowadzono następujące zakazy: zmiany stosunków wodnych, wydobywania surowców mineralnych i torfu, zbioru wszystkich dziko rosnących roślin z wyjątkiem owoców i grzybów, stosowania środków chemicznych itp.

Ochronie przed degradacją podlegają ciągi szpalerowe drzew wzdłuż dróg: Brzozówka (granica gminy) - Dobrzejewice - Kawęczyn - Obrowo (nr 10), Dobrzejewice - Łążyn - Zębowo (granica gminy), Dobrzejewice - Łążynek, Brzozówka - Szembekowo, Szembekowo - Łążynek. Szpalery drzew mają ogromne znaczenie krajobrazotwórcze, chronią przed wiatrem, regulują stosunki wodne na przyległych terenach rolnych.

Na terenie gminy Obrowo działają trzy oczyszczalnie ścieków: w Głogowie, Dobrzejewicach oraz nowo wybudowana w Osieku nad Wisłą. Wokół oczyszczalni ścieków

wymagane są normatywne strefy ochronne i możliwie maksymalne przesłonięcie tych obiektów zielenią wysoką, tak aby nie szpeciły walorów krajobrazowych środowiska.

2.3.11. Zagrożenia w środowisku przyrodniczym

Jakość środowiska przyrodniczego jest nierozerwalnie związana z gospodarczą działalnością człowieka i czerpaniem z zasobów przyrody. W czasie ostatnich kilkudziesięciu lat działalność ta często była prowadzona w sposób nieracjonalny i niekontrolowany przyczyniając się do pogorszenia stanu lub wręcz degradacji środowiska przyrodniczego, w tym wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza atmosferycznego, gleb i lasów.

Na terenie gminy Obrowo badania jakości wód prowadził Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Toruniu.

Wody Wisły na rozpatrywanym obszarze klasyfikuje się jako ponadnormatywnie zanieczyszczone, ze względu na wskaźniki bakteriologiczne i biologiczne. W III klasie czystości występują ponadto: azotyny, fosfor ogólny i fenole lotne. W ostatnich latach obserwuje się stały trend powolnej poprawy jakości wód rzeki.

Przeprowadzone w 1989 r. badania monitoringowe Strugi Jordan (por. Tabela 6) wykazały pogarszanie się jakości wód wraz z biegiem rzeki. W górnym biegu (stanowisko Zębówiec, 17,9 km) zanotowano korzystne warunki tlenowe i dość korzystne stężenia związków biogennych. Pozaklasowe wartości przyjmowała zawiesina ogólna. W Dobrzejewicach (9,2 km) jakość wód uległa zdecydowanemu pogorszeniu. Pogorszyły się warunki tlenowe, wzrosły stężenia azotu organicznego, fosforanów i zawiesiny oraz pogorszył się stan sanitarny. Powyższa charakterystyka wskazuje na dopływ do wód Jordanu zanieczyszczeń komunalnych oraz zanieczyszczeń obszarowych z terenów rolniczych.

Stan Strugi Młyńskiej badano w 1995 r. na stanowiskach powyżej i poniżej ferm „KURPOL". Powyżej ferm stwierdzono nieznaczne przekroczenie norm w zakresie wskaźników fizykochemicznych i III klasę w zakresie wskaźników bakteriologicznych. Poniżej ferm stwierdzono znaczne przekroczenia norm w szerokim zakresie wskaźników. Badania monitoringowe Bywki (stanowisko Nowa Wieś - gm. Lubicz), w 1997 r. sklasyfikowały jej wody do III klasy. Wartości III-klasowe osiągnęły stężenia azotu azotynowego, fosforanów, fosforu ogólnego, miana Coli i chlorofilu a. Głównym źródłem zanieczyszczeń w tym rejonie są ścieki bytowo-gospodarcze oraz zanieczyszczenia obszarowe z terenów rolnych.

Tabela 6. Monitoring wód płynących w gminie Obrowo (dane z WIOŚ stan na 31.12.1998 r.)

Nazwa cieku	Lokalizacja punktu	Rok badań	Klasa czystości					Wskaźnik decydujący**
			docelowa	fizyko.-chem.		chlorofil a	bakteriologiczna	
					rodzaj oceny*			
Jordan	Nadleśnictwo Dobrzejewice	1989	II	n.o.n.	Ch	—	III	Z
Struga Młyńska	Silno - ferma „KURPOL"	1995	—	n.o.n.	N-90	II	III	P

* N-90 - metoda Nesmeraka o prawdopodobieństwie 90%, Ch - metoda stężeń charakterystycznych

** Z - zawiesina, P - fosfor

Wyniki badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Toruniu z 1995 r. sklasyfikowały wody jezior: Osieckiego i Dzikowskiego do II klasy czystości. Korzystniejsze wartości stężeń poszczególnych wskaźników występowały w wodach jeziora Dzikowskiego. W jeziorze Osieckim wystąpiły pierwsze symptomy degradacji wód (poza klasą - tlen rozpuszczony, III klasa - ChZT, fosfor całkowity, azot całkowity i przeźroczystość wody, II - klasa - miedzy innymi skażenie bakteriologiczne). Wiązać to należy z niedostatecznie rozwiązaną strefą gospodarki ściekowej intensywnie zagospodarowanych turystycznie obrzeży jeziora. Mimo ogromnej presji turystycznej i przekraczającej normy pojemności zainwestowania turystycznego, jakość wód pozwala jednak na ich użytkowanie (kąpiel), co corocznie potwierdzały badania stanu sanitarnego. Wynika to głównie z dużej naturalnej odporności jezior na degradację dzięki położeniu w zlewniach o dużym odsetku powierzchni leśnej oraz dzięki dużej głębokości jeziora Dzikowo.

Na obszarze gminy funkcjonują trzy mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków. W Dobrzejewicach znajduje się oczyszczalnia komunalna o przepustowości 70,3 m^3/d, której moce przerobowe nie są w pełni wykorzystane, a docelową wydajność określa się na 214,7 m^3/d. Druga oczyszczalnia ścieków we wsi Głogowo o wydajności 34,5 m^3/d utylizuje ścieki bytowo-gospodarcze i technologiczne z zakładu produkcji jogurtów. Trzecia nowo wybudowana oczyszczalnia ścieków komunalnych znajduje się w Osieku n/Wisłą (150 m^3/d). Planuje się rozbudowę oczyszczalni w Dobrzejewicach i ewentualną budowę oczyszczalni w Obrowie. Problemy planistyczne związane z lokalizacją i rozbudową oczyszczalni są aktualnie w fazie analiz.

Większość ścieków powstających na terenie gminy nie jest utylizowana w oczyszczalniach. Dotyczy to, oprócz zabudowy mieszkaniowej, w której dominują zbiorniki wybieralne (szamba), również ośrodków wypoczynkowych nad jeziorami Osieckim i Dzikowskim, obiektów użyteczności publicznej, zakładów i ferm rolnych, np. w Silnie, Dzikowie i Łążynie. Niezbędne jest uregulowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy przez likwidację wszystkich źródeł emisji ścieków nieoczyszczonych (por. Tabela 7).

System gospodarki wodno-ściekowej należy uporządkować w celu zapewnienia następujących klas czystości wód:
- jezioro Osieckie: II klasa czystości,
- jezioro Dzikowskie: I klasa czystości,
- Struga Jordan: II klasa czystości.

Tabela 7. Klasyfikacja jakości zwykłych wód podziemnych w gminie Obrowo wg WIOŚ w Toruniu.

Miejsce	Seria pom. Rok	Ilość wyników w poszczególnych klasach							
		Wskaźniki nietoksyczne				Wskaźniki toksyczne			
		Ia	Ib	II	III	Ia	Ib	II	III
Dzikowo	I 1996	18	5	1 Mn	0	5	5	1 NO_2	
	II 1996	14	6	2 Mn, PE	0	3	5	0	1 Pb
	I 1997	14	4	3 PO_4, Mn, Fe	0	4	5	0	0
	II 1997	12	7	3 TwO, Mn	0	6	2	1 NO_2	0

* Monitoring lokalny od 1997 r.

Obszary zbiorników retencji naturalnej w postaci mokradeł stałych i okresowych, zasilanych zarówno przez wody opadowe jak i gruntowe należy chronić przed osuszeniem ze względu na pełnioną przez nie funkcję wodochronną i alimentacyjną dla cieków. W celu zmniejszenia eutrofizacji (zarastania) jezior należy w obniżeniach jeziornych ograniczyć nawożenie gleb. Również w dnach i na zboczach rynien i dolin należy ograniczyć chemizację użytków rolnych.

Obszary, na których występują gleby o klasach bonitacyjnych I-IV podlegają bezwzględnej ochronie przed użytkowaniem nierolniczym. Natomiast tereny poeksploatacyjne należy zrekultywować w celu całkowitego przywrócenia wartości użytkowych.

Źródła zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego powstające na terenie gminy (Tabela 8), to głównie emisje z palenisk domowych wykorzystujących tradycyjne źródło energii oraz obiektów użyteczności publicznej, z zakładów przemysłowych i rolnych. Wyniki badań imisji zanieszyszczenia powietrza metodą pasywną, prowadzone przez WIOŚ w Toruniu w 1996 r. wskazują, że w Osieku nad Wisłą w I półroczu średnie stężenie SO_2 wynosiło 12,1 $\mu g/m^3$, a NO_2 - 6,7 $\mu g/m^3$. Zauważa się występowanie wysokich stężeń dwutlenku siarki zimą (styczeń - 30 $\mu g/m^3$, luty - 26,7 $\mu g/m^3$) i niskich latem (maj - 2,0 $\mu g/m^3$, czerwiec - 1,7 $\mu g/m^3$). Zakłady rolne są również źródłem odorów. Uciążliwość tych obiektów ma charakter lokalny, a poprawa stanu jest możliwa przez stosowanie paliw proekologicznych. Ponadto teren gminy Obrowo znajduje się w zasięgu oddziaływania zanieczyszczeń z Torunia (elektrociepłownia Grębocin, ELANA SA) ze względu na przeważające wiatry z sektora zachodniego. Stwarza to również zagrożenie dla stanu zdrowotnego lasów, z uwagi na mało odporne na zanieczyszczenia drzewostany sosnowe. Na siedliskach boru suchego występuje ponadto duże zagrożenie pożarowe.

Tabela 8. Wyniki pomiarów w punktach pomiarowych imisji pasywnej z lat 1996-1998 w gminie Obrowo podane przez WIOŚ w Toruniu.

Lokalizacja pkt.	Numer punktu			Stężenie średnie roczne SO_2 ($\mu g/m^3$)			Stężenie średnie roczne NO_2 ($\mu g/m^3$)		
	1996 r.	1997 r.	1998 r.	1996 r.	1997 r.	1998 r.	1996 r.	1997 r.	1998 r.
Jesionek	19	23	—	12,7	13,7	—	8,3	9,5	—
Osiek	—	—	38	—	—	8,1	—	—	11,2

Zagrożenie hałasem komunikacyjnym na terenie gminy koncentruje się przy drodze nr 10, gdzie rejestruje się zdecydowanie największe natężenie ruchu. Pożądane jest zakładanie pasów zieleni izolacyjnej oraz modernizacja drogi (projektowana droga ekspresowa).

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest uregulowana. Odpady wywożone są poza obszar gminy na wysypisko w Nowej Wsi (gmina Lubicz). Trwają poszukiwania miejsca na lokalizację zakładu utylizacji odpadów na obszarze gminy. Niezbędne jest objęcie terenu całej gminy zorganizowanym systemem gromadzenia i wywozu odpadów. Pożądana jest selektywna zbiórka i segregacja odpadów w celu uzyskania możliwości ich utylizacji.

Potencjalnym źródłem nadzwyczajnego zagrożenia środowiska jest droga krajowa nr 10, która jest jedną z głównych w województwie kujawsko-pomorskim tras przewozu substancji niebezpiecznych (toksycznych).

2.4. Środowisko kulturowe

Dziedzictwo kulturowe jako źródło pamięci społecznej, jest nie tylko podstawą naukowych badań historii i kultury minionych pokoleń, ale także materialnym zapisem korzeni narodów, grup etnicznych oraz organizmów państwowych. Pełni ono główną rolę w procesie identyfikacji kulturowej, podtrzymywaniu poczucia tożsamości i tworzeniu więzi jednostek ludzkich, a także grup społecznych z konkretnym miejscem, regionem czy krajem. Ochrona dziedzictwa kulturowego powinna obejmować zachowanie substancji historycznej w możliwie nie zmienionej formie, zapewniając jej trwanie i ciągłość. Powinna też zapewniać szerokim kręgom społeczeństwa możliwość aktywnego korzystania z dobrodziejstw wartości tkwiących w tym dziedzictwie.

Znajdujemy się jako naród w sytuacji rodzących się reguł samorządności, gdzie rozwój ekonomiczny stanowi przytłaczający priorytet w stosunku do problemów właściwego wykorzystania i ochrony środowiska (zarówno kulturowego jak i przyrodniczego), co stwarza duże niebezpieczeństwo zniszczenia i bezpowrotnej utraty walorów duchowych i materialnych pozostawionych nam przez minione pokolenia. Społeczność może tracić zainteresowanie dla zabytków historycznych znajdujących się na terenie jej miejscowości i zamiast konserwować dawne obiekty i poddawać je rewitalizacji, preferować będzie rozwiązania optymalne wyłącznie z punktu widzenia ekonomicznego. Pryzmat ekonomii stwarza realne niebezpieczeństwo bądź to zburzenia lub dewastacji obiektów kulturowo cennych, bądź takiego ich przekształcenia, które doprowadzi do utraty jego najistotniejszych walorów. Dlatego dbałość o należytą ochronę elementów łączących nas z czasami minionymi, poprzez zachowanie i zabezpieczenie dóbr będących ich świadectwem, jest sprawą bardzo istotną w planowaniu rozwoju gospodarczego i kształtowaniu polityki przestrzennej przez władze samorządowe wszystkich szczebli. Jest ona obowiązkiem społeczności lokalnej, jako działanie dla dobra ogólnospołecznego, także stanowi wyraz dojrzałości tej społeczności.

Na poziomie gminnym wytwarza się coraz częściej potrzeba nie tylko ochrony dziedzictwa historycznego w krajobrazie kulturowym, ale i możliwość wykorzystania go współcześnie, poprzez promocję w postaci produktu turystycznego. Praktyczna realizacja tej możliwości, powinna zawsze być realizowana w uzgodnieniu i pod nadzorem odpowiednich służb ochrony i konserwacji zabytków.

Studium jest opracowaniem nie zawierającym konkretnych wytycznych konserwatorskich do planów miejscowych, lecz stanowi próbę rozpoznania i przeanalizowania zasobów kulturowych obszaru, w celu sformułowania zasad ochrony wartości środowiska kulturowego w ujęciu przestrzennym i krajobrazowo-kulturowym.

Ochrona tych dóbr ustawowo zabezpieczona jest na każdym etapie planowania przestrzennego, począwszy od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez plan miejscowy, kończąc na planie zagospodarowania terenu. O ile na etapie studium ochrona dóbr kultury i środowiska historyczno-kulturowego posiada charakter uwarunkowań zewnętrznych (pełniąc funkcję informacyjną), o tyle w miejscowym planie zagospodarowania jej funkcja staje się kreatywna (art. 10 ust. 1 pkt. 8 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), poprzez wprowadzenie wytycznych konserwatorskich do ustaleń planu, który jest **prawem lokalnym**. Prawo to działa niezależnie od przepisów państwowych ochrony zabytków i zobowiązuje wszystkie strony do jego bezwzględnego przestrzegania.

Teren gminy Obrowo może być potraktowany jako obszar przeciętnie bogaty w zasoby dziedzictwa kulturowego. W ogólności obejmują następujące główne komponenty:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych i ruchomych,
- stanowiska archeologiczne eksponowane w terenie (grodziska),
- stanowiska archeologiczne nie posiadające ekspozycji w terenie,
- wsie o zachowanym układzie i zabudowie o wartościach kulturowych,
- zespoły pałacowo-parkowe,
- obiekty sakralne (kościoły i cmentarze),
- obiekty architektury i budownictwa, techniki i kultury materialnej.

Nie wszystkie wymienione elementy środowiska kulturowego występują na terenie gminy Obrowo. Brak jest stanowisk archeologicznych posiadających ekspozycję terenową. Zinwentaryzowanych jest natomiast 150 stanowisk archeologicznych nie posiadających ekspozycji w terenie.

A. Dobra kultury wpisane do rejestru zabytków nieruchomych

Miejscowość	Kategoria zabytku	Okres	Data wpisu	Numer rejestru
Łążyn	Dwór		23.08.1982 r.	A/406
	Park dworski		06.09.1982	A/408
Obrowo	Park dworski		14.12.1984 r.	A/462

B. Stanowiska archeologiczne nieeksponowane w terenie

Lp.	Miejscowość	Stanowisko	Chronologia
1.	Brzozówka	stan. 1	neolit
2.	Brzozówka	stan. 2	neolit
3.	Dobrzejewice	stan. 1	późne średniowiecze
4.	Dobrzejewice	stan. 2	okres halsztacki, okres wpływów rzymskich, wczesne i późne średniowiecze
5.	Dobrzejewice	stan. 3	pradzieje, wczesne i późne średniowiecze
6.	Dobrzejewice	stan. 4	okres halsztacki i lateński, wczesne średniowiecze
7.	Dobrzejewice	stan. 5	neolit
8.	Dobrzejewice	stan. 6	późne średniowiecze
9.	Dobrzejewice	stan. 7	późne średniowiecze
10.	Dobrzejewice	stan. 8	późne średniowiecze
11.	Dobrzejewice	stan. 9	okres halsztacki i lateński, wczesne i późne średniowiecze
12.	Dobrzejewice	stan. 10	późne średniowiecze
13.	Dobrzejewice	stan. 11	późne średniowiecze
14.	Dobrzejewice	stan. 12	pradzieje, epoka kamienia
15.	Dzikowo	stan. 1	neolit, czasy nowożytne
16.	Dzikowo	stan. 2	wczesna epoka brązu

17.	Dzikowo	stan. 3	neolit, wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
18.	Dzikowo	stan. 4	neolit, późne średniowiecze
19.	Dzikowo	stan. 5	epoka kamienia, późne średniowiecze
20.	Dzikowo	stan. 8	neolit, pradzieje, wczesne i późne średniowiecze
21.	Dzikowo	stan. 9	neolit, okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze
22.	Dzikowo	stan. 10	neolit, późne średniowiecze
23.	Dzikowo	stan. 11	neolit, późne średniowiecze
24.	Dzikowo	stan. 13	neolit
25.	Dzikowo	stan. 14	neolit
26.	Dzikowo	stan. 15	neolit
27.	Dzikowo	stan. 16	neolit, wczesna epoka brązu
28.	Dzikowo	stan. 17	epoka kamienia
29.	Dzikowo	stan. 18	neolit, pradzieje, późne średniowiecze
30.	Dzikowo	stan. 19	epoka kamienia
31.	Dzikowo	stan. 20	neolit
32.	Dzikowo	stan. 21	neolit
33.	Dzikowo	stan. 22	neolit, okresy halsztacki i lateński, okres wpływów rzymskich
34.	Dzikowo	stan. 23	neolit
35.	Dzikowo	stan. 24	paleolit, pradzieje, czasy nowożytne
36.	Dzikowo	stan. 25	pradzieje
37.	Głogowo	stan. 2	wczesne i późne średniowiecze
38.	Głogowo	stan. 3	późne średniowiecze
39.	Głogowo	stan. 4	późne średniowiecze
40.	Głogowo	stan. 5	okresy halsztacki i lateński, wczesne i późne średniowiecze
41.	Głogowo	stan. 6	późne średniowiecze
42.	Głogowo	stan. 7	okresy halsztacki i lateński, wczesne średniowiecze
43.	Głogowo	stan. 8	okres wpływów rzymskich, wczesne i późne średniowiecze
44.	Kawęczyn	stan. 2	okres halsztacki, późne średniowiecze
45.	Kawęczyn	stan. 4	okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze
46.	Kawęczyn	stan. 5	neolit, pradzieje
47.	Kawęczyn	stan. 6	późne średniowiecze
48.	Kawęczyn	stan. 1	okresy halsztacki i lateński, późne średniowiecze
49.	Kawęczyn	stan. 3	okresy halsztacki, późne średniowiecze
50.	Kuźniki	stan. 1	wczesne średniowiecze
51.	Łążyn	stan. 1	okresy halsztacki i lateński, wczesne średniowiecze
52.	Łążyn	stan. 2	późne średniowiecze

53. Łążyn	stan. 3	wczesne średniowiecze
54. Łążyn	stan. 4	okres wpływów rzymskich
55. Łążyn	stan. 5	wczesne i późne średniowiecze
56. Łążyn	stan. 6	epoka kamienia, wczesne i późne średniowiecze
57. Łążyn	stan. 7	późne średniowiecze
58. Łążyn	stan. 8	neolit, okresy halsztacki i lateński, późne średniowiecze
59. Łążyn	stan. 9	późne średniowiecze / czasy nowożytne
60. Łążyn	stan. 10	epoka kamienia
61. Łążynek	stan. 1	pradzieje
62. Łążynek	stan. 2	późne średniowiecze
63. Łążynek	stan. 4	późne średniowiecze
64. Łążynek	stan. 5	epoka kamienia
65. Łążynek	stan. 6	późne średniowiecze, czasy nowożytne
66. Obory	stan. 2	neolit , wczesna epoka brązu, okres wpływów rzymskich, czasy nowożytne
67. Obory	stan. 4	neolit , wczesna epoka brązu, okres wpływów rzymskich, czasy nowożytne
68. Obory	stan. 5	neolit , czasy nowożytne
69. Obory	stan. 6	neolit , okresy halsztacki i lateński, okres wpływów rzymskich
70. Obrowo	stan. 1	późne średniowiecze
71. Obrowo	stan. 2	wczesne i późne średniowiecze
72. Obrowo	stan. 4	okres halsztacki, późne średniowiecze
73. Obrowo	stan. 5	późne średniowiecze
74. Obrowo	stan. 6	okres halsztacki, późne średniowiecze
75. Obrowo	stan. 7	okres halsztacki i lateński, późne średniowiecze
76. Obrowo	stan. 8	pradzieje
77. Osiek n/Wisłą	stan. 2	czasy nowożytne
78. Osiek n/Wisłą	stan. 3	neolit, wczesna epoka brązu, czasy nowożytne
79. Osiek n/Wisłą	stan. 4	neolit, wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
80. Osiek n/Wisłą	stan. 5	neolit, okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze
81. Osiek n/Wisłą	stan. 6	neolit, późne średniowiecze
82. Osiek n/Wisłą	stan. 7	wczesna epoka brązu
83. Osiek n/Wisłą	stan. 8	paleolit, neolit, wczesna epoka brązu, okres halsztacki
84. Osiek n/Wisłą	stan. 9	neolit
85. Osiek n/Wisłą	stan. 11	neolit
86. Osiek n/Wisłą	stan. 12	neolit
87. Osiek n/Wisłą	stan. 13	wczesne średniowiecze
88. Osiek n/Wisłą	stan. 14	epoka kamienia, późne średniowiecze /

		czasy nowożytne
89. Osiek n/Wisłą	stan. 15	wczesna epoka brązu, późne średniowiecze / czasy nowożytne
90. Osiek n/Wisłą	stan. 16	pradzieje, późne średniowiecze / czasy nowożytne
91. Osiek n/Wisłą	stan. 17	pradzieje
92. Osiek n/Wisłą	stan. 18	późne średniowiecze / czasy nowożytne
93. Osiek n/Wisłą	stan. 19	neolit, późne średniowiecze
94. Osiek n/Wisłą	stan. 20	wczesna epoka brązu, czasy nowożytne
95. Osiek n/Wisłą	stan. 21	czasy nowożytne
96. Osiek n/Wisłą	stan. 22	neolit, wczesne i późne średniowiecze
97. Osiek n/Wisłą	stan. 23	pradzieje, późne średniowiecze / czasy nowożytne
98. Osiek n/Wisłą	stan. 24	wczesna epoka brązu, czasy nowożytne
99. Osiek n/Wisłą	stan. 26	epoka kamienia
100. Silno	stan. 1	późne średniowiecze / czasy nowożytne
101. Silno	stan. 2	neolit
102. Silno	stan. 3	neolit
103. Silno	stan. 4	neolit
104. Silno	stan. 5	neolit, okres lateński, czasy nowożytne
105. Silno	stan. 6	epoka brązu
106. Silno	stan. 7	wczesna epoka brązu
107. Silno	stan. 8	epoka kamienia
108. Smogorzewiec	stan. 1	neolit
109. Smogorzewiec	stan. 2	neolit, późne średniowiecze
110. Smogorzewiec	stan. 3	neolit, okres wpływów rzymskich
111. Smogorzewiec	stan. 4	epoka kamienia, okres wpływów rzymskich, pradzieje, późne średniowiecze, czasy nowożytne
112. Smogorzewiec	stan. 7	neolit, późne średniowiecze
113. Smogorzewiec	stan. 8	neolit, epoka brązu
114. Smogorzewiec	stan. 9	neolit, pradzieje, późne średniowiecze
115. Łęg-Osiek*	stan. 1	późne średniowiecze, wczesna epoka brązu, czasy nowożytne
116. Łęg-Osiek	stan. 2	wczesna epoka brązu, czasy nowożytne
117. Łęg-Osiek	stan. 3	wczesna epoka brązu, okresy halsztacki i lateński, wczesne / późne średniowiecze, czasy nowożytne
118. Łęg-Osiek	stan. 4	pradzieje, czasy nowożytne
119. Łęg-Osiek	stan. 5	okres halsztacki, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze, czasy nowożytne
120. Łęg-Osiek	stan. 6	wczesna epoka brązu, okresy halsztacki i lateński, okres wpływów rzymskich, czasy nowożytne

121. Łęg-Osiek	stan. 8	wczesna epoka brązu, okresy halsztacki i lateński, okres wpływów rzymskich, czasy nowożytne
122. Łęg-Osiek	stan. 9	wczesna epoka brązu, czasy nowożytne
123. Łęg-Osiek	stan. 10	wczesna epoka brązu
124. Łęg-Osiek	stan. 11	neolit, wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
125. Łęg-Osiek	stan. 12	pradzieje, wczesne / późne średniowiecze, czasy nowożytne
126. Łęg-Osiek	stan. 13	neolit, pradzieje, czasy nowożytne
127. Łęg-Osiek	stan. 14	epoka kamienia, późne średniowiecze / czasy nowożytne
128. Łęg-Osiek	stan. 15	czasy nowożytne
129. Skrzypkowo	stan. 1	późne średniowiecze
130. Skrzypkowo	stan. 2	epoka kamienia
131. Szembekowo	stan. 3	neolit, pradzieje
132. Szembekowo	stan. 4	późne średniowiecze
133. Szembekowo	stan. 6	neolit
134. Zawały	stan. 1	neolit
135. Zawały	stan. 2	epoka kamienia
136. Zawały	stan. 3	późne średniowiecze
137. Zawały	stan. 4	okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze
138. Zębowo	stan. 1	okres wpływów rzymskich
139. Zębowo	stan. 2	epoka kamienia, wczesne średniowiecze
140. Zębowo	stan. 3	epoka kamienia, okres wpływów rzymskich
141. Zębowo	stan. 4	epoka kamienia
142. Zębowo	stan. 5	epoka kamienia, okresy halsztacki i lateński, wczesne i późne średniowiecze
143. Zębowo	stan. 6	późne średniowiecze
144. Zębowo	stan. 7	epoka kamienia
145. Zębowo	stan. 9	późne średniowiecze
146. Zębowo	stan. 11	późne średniowiecze
147. Zębowo	stan. 12	późne średniowiecze
148. Zębówiec	stan. 1	okresy halsztacki i lateński, późne średniowiecze
149. Zębówiec	stan. 2	okresy halsztacki i lateński, późne średniowiecze
150. Zębówiec	stan. 3	późne średniowiecze

Stanowiska powyższe nie posiadające ekspozycji terenowej i tereny przez nie zajmowane są dostępne na cele inwestycyjne pod warunkiem wcześniejszego przeprowadzenia wykopaliskowych badań archeologicznych.

C. Wsie o zachowanym układzie przestrzennym

Ochronie podlegają elementy historycznej struktury przestrzennej: układ przestrzenny, zabudowa o cechach tradycyjnych, budowle sakralne, teren cmentarzy oraz charakterystyczne elementy naturalnego krajobrazu, tworzące z ww. kompozycję architektoniczno-krajobrazową. Aż 29 wsi na terenie gminy, jest uznana za cenne z punktu widzenia zachowania w różnym stopniu pierwotnego układu przestrzennego. Na terenie gminy występują różne typy osad, z których najczęściej spotyka się zabudowę typu przydrożnicy oraz formę rzędówki bagiennej.

1. Bartoszewo
   Wieś szlachecka z folwarkiem, położona ok. 2 km na pn-wsch od Obrowa, wzmiankowana w XVIII w. W 1900 r. wieś liczyła 10 bud. mieszkalnych i 117 mieszkańców. Zabudowa rozproszona o układzie rzędówki bagiennej.
2. Brzozówka
   Położona przy trasie z Torunia do Warszawy aktualnie nr 10 ok. 9 m od Obrowa. Pierwotnie wieś królewska, wzmiankowana w XVIII w. W 1921 r. liczyła 32 budynki i 256 mieszkańców, administracyjnie w dawnej gminie Dobrzejewice, woj. warszawskie. Zabudowa drewniana i murowana z końca XIX w., rozproszona, w typie rzędówki bagiennej. Aktualnie żywiołowo zabudowywana współczesnym typem budownictwa, praktycznie bez możliwości utrzymania zabytkowego charakteru.
3. Dobrzejewice
   Wieś o metryce średniowiecznej, kościelna (biskupstwa włocławskiego), od poł. XIX w. rzędowa, wymieniona w kluczu ciechocińskim. Położona przy trasie nr 10 Toruń-Warszawa w odległości ok. 5 km od Obrowa. We wsi kościół (rzym.-kat.), młyn wodny i wiatrak. Z okresu bezpośrednio poprzedzającego II wojnę zachowała się stacja kolejowa. Ponadto leśniczówka i szkoła z 1928 r. Zabudowa w większości murowana, zwarta z I poł. XX w. Wieś o układzie przydrożnicy.
4. Dzikowo
   Wieś położona ok. 8 km na pd-zach od Obrowa. We wsi młyn wodny i karczma. Zabudowa drewniana i murowana, rozproszona, w typie osad samotniczych, o luźno rozrzuconych gospodarstwach na całym obszarze pól należących do wsi.
5. Głogowo
   Do końca XIX w. występuje jako Brzozówka, a w Skorowidzu z 1921 r. już jako kolonia Głogowo. Zabudowa murowana i drewniana, rozproszona, w typie rzędówki bagiennej. Aktualnie dość intensywnie zabudowywana, traci swój pierwotny charakter.
6. Kawęczyn
   Wieś szlachecka o metryce średniowiecznej z folwarkiem. Wzmiankowana w XVIII w., par. Łążyn. W 1921 r. wieś w gminie Obrowo woj. warszawskie liczyła 15 budynków i 133 mieszkańców, (folwark 8 budynków i 153 mieszkańców). Położona przy drodze nr 10 z Torunia do Warszawy, w odległości ok. 2 km od Obrowa. Zabudowa murowana z 1 poł. XX w., typu przydrożnicy.
7. Kazimierzewo
   Wieś szlachecka wzmiankowana w XVIII w. Położona w odległości ok. 12 km na pn-wsch od Obrowa. Wieś rozproszona o typie rzędówki bagiennej.
8. Krzykomy (soł. Skrzypkowo)

Wieś położona w odległości ok. 5 km na wschód od Obrowa. Osadnictwo olęderskie, rozproszone, w typie rzędówki bagiennej, stanowi część wsi Skrzypkowo.

9. Kuźniki

Wieś szlachecka, wzmiankowana w XVIII w. Osada olęderska w formie ulicówki. Położona w odległości ok. 5 km na pn. od Obrowa.

10. Lelitowo (soł. Szemberkowo)

Wieś kościelna, przyściółek wsi Szembekowo. Wzmiankowana w XVIII w., jako osada olęderska, zamieszkała przez smolarzy. Położona w odległości ok. 9 km na pn-zach od Obrowa. Zabudowa rozproszona o typie rzędówki bagiennej.

11. Lipowiec

Osada leśna, wzmiankowana w XVIII w. Położona w odległości ok. 6 km na pd-zach od Obrowa. Osada olęderska rozproszona w typie rzędówki bagiennej.

12. Łążyn

Wieś szlachecka średniowieczna z folwarkiem. Wzmiankowana w XVIII w. We wsi kościół, szkoła gminna i karczma. Położona przy trasie Toruń - Warszawa, w odległości ok. 3,5 km od Obrowa. Zabudowa drewniana i murowana, skupiona wzdłuż drogi w kierunku Zębowa z folwarkiem położonym na skraju wsi, po stronie wschodniej. Układ przydrożnicy.

13. Łążynek

Wieś kościelna z folwarkiem, wzmiankowana w XVIII w. Położona w odległości ok. 6,5 km na pn. od Obrowa. Wieś o typie przydrożnicy z folwarkiem we wschodniej części wsi. Zabudowa murowana z 1 poł. XX w. w formie rzędówki liniowej.

14. Łęg-Osiek

Wieś szlachecka, wzmiankowana w XVIII w. Położona w odległości ok. 8 km na pd-zach od Obrowa. Osada olęderska, rozproszona o zabudowie drewnianej.

15. Obory

Wieś królewska, wzmiankowana w XVIII w. We wsi: ewangelicki dom modlitwy, szkoła i budynek straży granicznej. Położona w odległości ok. 12 km na zachód od Obrowa. Osadnictwo rozproszone, typu rzędówki bagiennej. Zabudowa drewniano-murowana z 1 poł. XX w.

16. Obrowo

Wieś rycerska o metryce średniowiecznej z folwarkiem, wzmiankowana w XIV w. Położona przy drodze nr 10 Toruń-Warszawa, ok. 20 km od Torunia. W 1921 r. Obrowo posiadało 23 budynki i 178 mieszkańców, (folwark 14 budynków i 201 mieszkańców). Zabudowa murowana i drewniana z 1 poł. XX w. Wieś o układzie przydrożnicy. Aktualnie wieś gminna.

17. Osiek nad Wisłą

Wieś rycerska, o metryce średniowiecznej z folwarkiem., wzmiankowana w XI i XII w., jako wieś biskupa płockiego. W 1921 r. posiadała 70 budynków i 573 mieszkańców (folwark: 2 budynki i 22 mieszkańców). We wsi: kościół, szkoła podstawowa i młyn wodny. Wieś położona w odległości ok. 7 km na pd-zach od Obrowa. Zabudowa drewniana i murowana z końca XIX i 1 poł. XX w. Typ przydrożnicy, z kościołem usytuowanym u zbiegu dróg w zachodniej części wsi, przy starym trakcie w kierunku Dobrzynia i Płocka.

18. Osiek - Chrapy (soł. Dzikowo)

Wieś szlachecka z folwarkiem. W 1921 r. kolonia Chrapy, w gminie Obrowo, woj. warszawskie, liczyła 13 budynków i 109 mieszkańców. Położona w odległości ok. 9 km na pd-zach od Obrowa. Zabudowa drewniana i murowana, rozproszona o typie rzędówki bagiennej.

19. Sąsieczno

Wieś z folwarkiem, położona w odległości ok. 4 km na pd-zach od Obrowa. W 1889 r. było 8 budynków i 79 mieszkańców. W 1921 r. wieś w gminie Obrowo woj. warszawskie, liczyła 11 budynków i 87 mieszkańców. Zabudowa drewniana i murowana z 1 poł. XX w. o układzie ulicówki.

20. Silno

Wieś królewska o metryce średniowiecznej, wzmiankowana w 2 poł. XVI w. jako najstarsza osada holenderska na terenie Ziemi Dobrzyńskiej. Położona przy trasie (nad Wisłą) Toruń - Dobrzyń n/W - Płock, w odległości ok. 9,5 km na pd-zach od Obrowa. Zabudowa w większości drewniana, rozproszona, o typie rzędówki bagiennej.

21. Skrzypkowo

Wieś szlachecka, wzmiankowana w XVIII w. W 1921 r. w gminie Obrowo, woj. warszawskie, posiadała 28 budynków i 185 mieszkańców. Położona w odległości ok. 4 km na pn-wsch od Obrowa. Zabudowa rozproszona, murowana i drewniana, w typie rzędówki bagiennej.

22. Smogorzewiec

Wieś szlachecka z folwarkiem wzmiankowana w XVIII w. Położona w odległości ok. 5 km na pd-zach od Obrowa. Zabudowa murowana z 1 poł. XX w., układ w typie przydrożnicy.

23. Stajenczynki

Wieś szlachecka, wzmiankowana w XVIII w. W 1921 r. w gminie Obrowo, woj. warszawskie, posiadała 30 budynków i 161 mieszkańców. Wieś położona w odległości ok. 6 km na pd-zach od Obrowa. Zabudowa drewniana i murowana z 1 poł. XX w. rozproszona, o układzie rzędówki bagiennej.

24. Szembekowo

Wieś kościelna, wzmiankowana w XVIII w. Od XVIII w. właścicielami byli psałterzyści włocławscy. Położona w odległości ok. 8 km na pd-zach od Obrowa. Wieś powstała w okresie XVIII-ej kolonizacji. Zabudowa z 1 poł. XX w. roproszona, o typie rzędówki bagiennej oraz zagród samotniczych.

25. Władysławowo

Przyściółek wsi Skrzypkowo, położony w odległości ok. 5 km na pn-wsch od Obrowa. Zabudowa z 1 poł. XX w. rozproszona, w typie rzędówki bagiennej.

26. Wrotynia

Osada leśna, położona w odległości ok. 7 km na zachód od Obrowa. Zabudowa rozproszona, w typie rzędówki bagiennej.

27. Zawały

W 1921 r. kolonia w gminie Dobrzejewice w woj. warszawskim liczyła 21 budynków i 151 mieszkańców. Położona w odległości ok. 7 km na zachód od Obrowa. Typ przydrożnicy, o zabudowie drewnianej i murowanej.

28. Zębowo

Wieś rycerska o metryce średniowiecznej. We wsi cegielnia. Położona w odległości ok. 4 km na pn-wsch od Obrowa. Zabudowa drewniana i murowana o typie przydrożnicy. W części pn-zach wsi folwark z dworkiem.

29. Zębówiec

Wieś rycerska o metryce średniowiecznej z folwarkiem wzmiankowana m.in w 1564 r. Wieś położona przy trasie nr 10 Toruń - Warszawa, w odległości 2 km na wschód od Obrowa. Zabudowa z 1 poł. XX w., typ przydrożnicy.

Większość z istniejących wsi nie zachowała szeregu elementów układu, który decydował o jej charakterze i tym samym w dużym stopniu straciła swój charakter. Jako najbardziej cenne z punktu widzenia zachowania układu oraz zabudowy o wartościach kulturowych należy wymienić: Dobrzejewice, Łążyn, Obrowo i Osiek n/Wisłą.

D. Zespoły pałacowo-dworskie

1. Dobrzejewice

Majątek położony w centrum wsi, rozparcelowany po II-ej wojnie światowej. Z zespołu, złożonego z dworu i zabudowań gospodarczych oraz parku zachowały się: zabudowania gospodarcze z 1 poł. XIX w. oraz park krajobrazowy z przetrzebionym drzewostanem z końca XIX w. o czytelnym układzie wodnym. Część parku znajduje się na parceli, gdzie stoi Dom Pomocy Społecznej. Zespół, położony na bezleśnym terenie, posiada znaczne walory krajobrazowe, a park również ekologiczne, jako regulator lokalnych warunków klimatycznych. Postuluje się scalenie rozparcelowanego parku oraz jego rewaloryzację. Zarówno prace rewaloryzacyjne parku, jak i remonty zachowanych budynków gospodarczych, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Łążyn

Zespół podworski złożony z dworu drewnianego, klasycystycznego z pocz. XIX w., położonego w parku krajobrazowym o zachowanym układzie przestrzennym (wodnym, częściowo drogowym i rzeźbie terenu) z drzewostanem o bogatym składzie gatunkowym w wieku około 150 lat. W obrębie parku wzniesione w 1975 r. budynki: szkoła podstawowa i remiza strażacka. Zespół o znacznych walorach historycznych i krajobrazowych, a park również ekologicznych, jako regulator lokalnych warunków klimatycznych na bezleśnym terenie. Postuluje się scalenie kompleksu dworu z parkiem z wydzieleniem terenu obsługi szkoły i remizy strażackiej, bez możliwości ich rozbudowy na terenie parku. Wszelkie remonty, modernizacje, adaptacje budynków o wartości historycznej oraz prace rewaloryzacyjne parku wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Obrowo

Majątek rozparcelowany w okresie powojennym i przecięty poprowadzoną szosą z Torunia do Lipna. Część obszaru podworskiego podzielono na działki budowlane, przez co z powyższego zespołu pozostały jedynie dwór mur. klasycystyczny z przełomu XVIII/XIX w., przebudowany w 1898 r. w otoczeniu niewielkiego parku krajobrazowego ze starodrzewiem z końca XIX w. Pierwotna kompozycja przestrzenna w wyniku dokonanych przeobrażeń jest trudna do odtworzenia. Postuluje się rewaloryzację istniejącej części parku ze względów krajobrazowych i ekologicznych. Wszelkie remonty i modernizacje obiektów o wartościach historycznych, jak i ewentualne lokalizacje nowych, wymagają

uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Prace rewaloryzacyjne parku należy przeprowadzić w oparciu o specjalistyczną dokumentację, akceptowaną przez WKZ.

4. Zębowo

Z zespołu podworskiego złożonego z pałacu budynków gospodarczych i parku krajobrazowego, zachowały się: pałac mur. z poł. XIX w. i park krajobrazowy z 2 poł. XIX w. z bardzo bogatym różnogatunkowym drzewostanem, czytelnym systemem wodnym i częściowo zatartym układem drogowym. W miejscu dawnych zabudowań gospodarczych znajduje się pole uprawne. Postulowana rewaloryzacja parku w oparciu o specjalistyczną dokumentację akceptowaną przez WKZ. Wszelkie remonty, adaptacje, modernizacje obiektów, jak i ewentualne lokalizacje nowych, wymagają uzgodnienia Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

E. Obiekty architektury sakralnej

1. Kościoły:

1. Dobrzejewice

Kościół par. rzym.-kat. pw. św. Wawrzyńca, neogotycki, zbudowany w latach 1892-93 na miejscu wcześniejszego, XIV-wiecznego, remontowany w latach 1965-66 i 1988-89, murowany, salowy, na rzucie wydłużonego prostokąta. Przy kościele cmentarz rzym.-kat. z pocz. XIX w., nieczynny od 2 poł. XIX w.

2. Łążyn

Kościół par. rzym.-kat. pw. św. Piotra i Pawła, zbudowany w 1848 r. z fundacji Gustawa Zielińskiego, właściciela majątku, w miejsce poprzedniego, drewnianego z 1710 r., spalonego w 1846 r. W latach 1850-55 rozbudowany, murowany, otynkowany, salowy, na rzucie prostokąta. Przy kościele cmentarz rzym.-kat. z 1 poł. XIX w., nieczynny od końca XIX w.

3. Osiek nad Wisłą

Kościół par. rzym.-kat. pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa zbudowany w latach 1927-30, na miejscu wcześniejszego z 1823 r. spalonego w 1925 r., murowany. Parafia założona w 1388 r. przez Ścibora, biskupa płockiego. Przy kościele cmentarz na gruncie wcześniejszego, nieczynny od 1945 r.

2. Cmentarze:

1. Brzozówka

Cmentarz ewang. z poł. XIX w., usytuowany poza wsią, w pobliżu szosy Lipno - Toruń. Nieczynny od 1960 r.

2. Dobrzejewice

Cmentarz par. rzym.-kat. z 1 poł. XIX w. na skraju wsi, po lewej stronie szosy Dobrzejewice - Łążyn, czynny.

3. Głogowo

Cmentarz ewang. z poł. XIX w., nieczynny od 1945 r.

4. Łążyn

Cmentarz par. rzym.-kat. z poł. XIX w. po lewej stronie szosy Łążyn - Kawęczyn. Czynny.

5. Łęg-Osiek

Cmentarz ewang. z 1 poł. XIX w. w lesie, po prawej stronie drogi Osiek - Osówka, nieczynny od 1945 r.

6. Obory

Cmentarz z poł. XIX w. w lesie, w odległości 40 m od drogi leśnej, nieczynny.

7. Osiek nad Wisłą

Cmentarz par. rzym.-kat. z 2 poł. XIX w. poza wsią, po prawej stronie drogi z Osieka do Smogorzewca, czynny.

8. Silno

Cmentarz ewang. z pocz. XIX w. przy drodze ze Złotorii do Silna, nieczynny od 1945 r.

9. Skrzypkowo

Cmentarz ewang. z 2 poł. XIX w. na małym wzniesieniu na zachód od wsi, około 30 m do drogi gruntowej, nieczynny od 1945 r.

Cmentarz ewang. z 2 poł. XIX w. przy szosie ze Świętosławia do Zębówca, nieczynny od 1945 r.

10. Zębowo

Cmentarz zakaźny z 1668 r., posiada dwie fazy pochówków: z 1668 i 1831 r., usytuowany na małym wzniesieniu poza wsią, po lewej stronie szosy: Łążyn - Zębowo, nieczynny.

Kościoły i kaplice oraz cmentarze wszystkich wyznań, czynne i zamknięte – jako obiekty o szczególnej wartości zabytkowej i walorach krajobrazowych, a ponadto kościoły - jako dominanty architektoniczne, cmentarze – jako miejsca pamięci i pomniki historii, podlegają bezwzględnej ochronie.

F. Obiekty techniki i kultury materialnej

1. Dobrzejewice - Budynek stacyjny przy linii kolejowej Lubicz - Lipno - Nasielsk,
2. Obrowo - Budynek stacyjny przy linii kolejowej Lubicz - Lipno - Nasielsk.

G. Obiekty architektury i budownictwa

1. Bartoszewo
   - chata, drew. 2 poł. XIX w. wł. P. Stanisławski,
2. Brzozówka
   - chata, drew. nr 12, K. XIX w., wł. Biegański,
   - dom, mur., k. XIX w., wł. St. Przybylski,
   - chata, nr 25, drew., k. XIX w., wł. St. Gręźlik,
   - chata, nr 34, drew., k. XIX w., wł. Dąbrowski,
   - chata, nr 37, drew., k. XIX w., wł. Z. Urbanowicz,
   - chata, nr 40, drew., k. XIX w., wł. W. Stańczewski,
   - chata, nr 44, drew., k. XIX w., wł. Murszak,
   - szkoła podstawowa, mur., pocz. XX w., wł. Urząd Gminy,
   - chata, nr 43, drew., k. XIX w., wł. Józef Winnicki,
   - leśniczówka, mur., 1 poł. XX w., wł. Nadleśnictwo Dobrzejewice.
3. Dobrzejewice
   - szkoła, mur., 1928 r., wł. Urząd Gminy,
   - dom (ob. sklep), mur., k. XIX w.,
   - chata, mur., pocz. XX w., wł. Dobosz,
   - chata, nr 23, drew., 1922-23, wł. Wł. Zduński,
   - dom, nr 25, mur. k. XIX w.,

- dom, nr 29, mur. pocz. XX w., wł. Drzewiecki,
- dom, nr 30, mur. pocz. XX w., wł. Alfred Chmielewski,
- chata, nr 35 (d. 12), drew., pocz. XX w., wł. Regina Jędrzejewska,
- dom, nr 37, mur., k. XIX w.,
- chata, nr 61, drew., pocz. XX w.,
- dom, nr 62 (d. dwór), mur., 1936 r., wł. A. Rutkowska,
- chata, nr 117 (d. 60), mur., k. XIX w., wł. Aleksander Karpiński,

d. soł. Obory - leśniczówka, mur., 1 poł. XX w., wł. Nadleśnictwo Dobrzejwice.

4. Dzikowo
- chata, nr 9 (d. 11), drew., k. XIX w., wł. Monika Stanczewska,
- dom, nr 54 (d. 16), mur. k. XIX w., wł. Stanisława Malankowska,
- dom, drew., pocz. XX w., wł. Tadeusz Kwiatkowski,
- bud. gosp., mur., 1926 r., wł. Tadeusz Kwiatkowski.

5. Głogowo
- dom, nr 77 (d. 78), mur., pocz. XX w., wł. Słomkowski,
- chata, nr 83 (d. 55), drew., k. XIX w., wł. Z. Grażlewski,
- dom, nr 86 (d. 53), mur., k. XIX w., wł. S. Jabłoński,
- dom, nr 87 (d. 52), glina, 1931 r., wł. Fanulska.

6. Kawęczyn
- dom, nr 58, mur., pocz. XX w., wł. Depczyński.

7. Łążyn
- dwór, drew., pocz. XIX w., wł. Maria i Adam Piskorscy,
- chata, nr 37, drew., pocz. XX w., wł. St. Wiśniewski,
- dom, nr 57, mur., pocz. XX w., wł. Wacław Machajewski,
- dom, nr 62 (d. szkoła), mur., pocz. XX w., wł. Stefan Czyżniewski.

8. Łążynek
- szkoła podstawowa, mur., pocz. XX w., wł. Urząd Gminy,
- dom, nr 4, mur., pocz. XX w., wł. Czesław Predenkiewicz.

9. Łęg-Osiek
- chata, nr 1(d. 19), drew., k. XIX w., wł. Wichrowski,
- chata, nr 15 (d. szkoła), drew., 1906 r., wł. Urząd Gminy.

10. Obory
- zespół budynków nadleśnictwa, mur., pocz. XX w., wł. Nadleśnictwo Dobrzejewice,
- leśniczówka Silno, mur., pocz. XX w., wł. Nadleśnictwo Dobrzejewice.

11. Obrowo
- dwór (ob. Urząd Gminy), mur., poł. XIX w.,
- dom, nr 51, mur., pocz. XIX w.,
- dom, nr 81, mur. 1926-27, wł. Wacław Kwiatkowski,
- szkoła podstawowa, mur., lata 30-te XX w., wł. Urząd Gminy.

12. Osiek nad Wisłą
- chata, nr 5, drew., pocz. XX w., wł. J. Krupiński,
- dom, nr 9, mur., pocz. XX w., wł. Zofia Biblewska,
- dom, nr 11, mur., k. XIX w., wł. Pokorski,
- dom, nr 12 (d. plebania), drew., XIX/XX w., wł. Para,
- chata, nr 24, drew., pocz. XX w., wł. R. Balewski,
- chata, nr 27, drew., pocz. XX w., wł. Zaworski,
- dom, nr 36 (d. 7), mur., pocz. XX w., wł. L. Wiśniewski,
- chata, nr 42 (d. 34), drew., pocz. XX w., wł. Wojtylewski,
- chata, nr 43, drew., pocz. XX w., wł. Jan Balewski,
- dom, nr 52, mur., 1920 r., wł. Gabriel Nałęcz,
- chata, nr 53 (d. 31), drew., pocz. XX w., wł. K. Florkiewicz,
- chata, nr 55 (d. 37), drew., pocz. XX w., wł. Zofia Durmowicz,
- chata, nr 57, drew., 1870 r., wł. Zofia Walina,
- chata, nr 58, drew., pocz. XX w., wł. Alojzy Zaworski,

- dom, nr 71, mur., k. XIX w., wł. Balewski,
- dom, nr 75, mur., p. XX w., wł. R. Balewski,
- dom, nr 77, drew./mur., p. XX w., wł. Stefan Wiśniewski,
- chata, nr 97 (d. 20), drew., k. XIX w., wł. Jan Słupczewski,
- dom, nr 100 (d. 77), mur., pocz. XX w., wł. Wilmanowicz,
- chata, nr 105, drew., k. XIX w., wł. Garniewicz,
- chata, nr 108, drew./mur., k. XIX w.,
- chata, nr 115 (d. 66), drew., k. XIX w., wł. F. Jurkiewicz,
- dom, nr 123 (d. 8), mur., k. XIX w., wł. Andrzej Gurtowski,
- chata, nr 150 (d. 16), drew., poł. XIX w., wł. B. Zduński,
- dom, mur., pocz. XX w., wł. Kosztowny,
- leśniczówka Łęg-Osiek, mur., pocz. XX w., wł. Nadleśn. Dobrzejewice.

13. Osiek - Chrapy
- chata, nr 42, drew., k. XIX w., wł. J. Walicki,
- chata, nr 46, drew., pocz. XX w.,
- dom, nr 55, mur., pocz. XX w., wł. Jan Lewandowski,
- chata, nr 85, drew., pocz. XX w., wł. Konieczny.

14. Sąsieczno
- chata, nr 4, pocz. XX w., wł. Rentfleisz,
- dom, nr 9 (d. 31), mur., pocz. XX w., wł. Stefan Rumiński,
- dom, nr 11 (d. 10), p. XX w., wł. Leszek Rogoziński,
- dom, nr 15 (d. 28), drew., p. XX w., wł. Kornel Słupczewski,
- chata, nr 16 (d. 27), drew., pocz. XX w., wł. Wacław Dąbrowski,
- dom, nr 23, mur., pocz. XX w., wł. Jan Skurski,
- dom, nr 24 (d. 9), mur., pocz. XX w., wł. Stefan Dulkiewicz,
- dom, nr 26 (d. szkoła), drew., wł. Sylwester Sadownik, Stanisław Plewak,
- dom, nr 37 (d. 20), mur., pocz. XX w., wł. Jan Nowakowski,
- dom, nr 39 (d. 22), mur., pocz. XX w., wł. Jan Rudalski.

15. Silno
- szkoła, mur., k. XIX w., wł. Urząd Gminy,
- chata, nr 1, drew., k. XIX w., wł. Tadeusz Ger,
- chata, nr 2 (d. 11), drew., k. XIX w., wł. St. Brischke, Malanowski,
- dom, nr 4, mur., pocz. XX w., wł. Czesława Adrian,
- chata, nr 16, drew., k. XIX w., wł. Izydor Winowski,
- chata, nr 20, drew., k. XIX w., wł. Balewski,
- d. komora celna, mur., pocz. XX w.

16. Skrzypkowo
- dom, mur., pocz. XX w., wł. St. Górzyński, Cz. Kamiński,
- chata, nr 41, drew., 2 poł. XIX w., wł. Helena i Jan Karpińscy,
- dom, nr 43, mur., pocz. XX w., wł. Maćkiewicz,
- szkoła (d. ewang. dom modlitwy), mur., pocz. XX w., wł. Urząd Gminy.

17. Smogorzewiec
- dom, nr 19, mur., pocz. XX w.,
- dom, nr 21, mur., pocz. XX w., wł. Wł. Lipiński,
- dom, nr 23 (d. 28), mur., pocz. XX w., wł. Szeról,
- dom, nr 24, mur., pocz. XX w., wł. Skarb Państwa,
- dom, nr 25, mur., pocz. XX w., wł. Adam i Grażyna Kowal,
- dom, nr 29, mur., pocz. XX w., wł. Czesław Popławski.

18. Stajenczynki
- chata, nr 17 (d. 21), drew., k. XIX w., wł. Helena Buler,

	- chata, nr 22, drew., k. XIX w.,
	- dom, nr 26, mur., pocz. XX w., wł. Jan Kamiński.
19. Szembekowo	- chata, nr 15, drew., k. XIX w., wł. Lucjan Kazanecki.
20. Zawały	- chata, nr 6, drew., k. XIX w.,
	- chata, nr 9, mur., pocz. XX w., wł. St. Błaszkiewicz,
	- chata, nr 10, drew., k. XIX w.,
	- dom, nr 47, mur., pocz. XX w.,
	- chata, nr 62, drew./mur., pocz. XX w., wł. Wiesława Piątkowska.
21. Zębowo	- pałac, mur., poł. XIX w. ob. szkoła, ośrodek zdrowia i mieszkania, wł. Urząd Gminy.

Istniejące obiekty architektury i budownictwa narażone są na stopniową dewastację, lub zniszczenie. Obiekty te, winny być utrzymywane w dobrym stanie technicznym - podlegają ochronie konserwatorskiej.

3. KIERUNKI ROZWOJU GMINY

3.1. Szanse stymulujące rozwój gminy

Gmina położona jest w rejonie oddziaływania ośrodka miejskiego jakim jest miasto Toruń, siedziba władz województwa kujawsko – pomorskiego (w części – dwustołeczność województwa). Niska dynamika gospodarczego rozwoju miasta wojewódzkiego (w stosunku do innych ośrodków), brak napływu poważnych strategicznych inwestorów na teren miasta nie stanowią pozytywnych przesłanek dla dynamicznego rozwoju strefy przymiejskiej. Z drugiej jednak strony „słabość miasta" może być wykorzystana jako szansa rozwoju strefy podmiejskiej przy odpowiednim oferowaniu terenów o dużej atrakcyjności lokalizacyjnej w stosunku do terenów miejskich.

Taką szansę ma gmina Obrowo, lecz jej wykorzystanie w bardzo dużym stopniu będzie zależeć od aktywnej polityki władz samorządowych i przychylności społeczności lokalnej (akceptującej kierunki rozwoju gminy). Niestety, opracowana strategia rozwoju gminy zbyt „powierzchniowo" potraktowała tę jedną z głównych szans, wzmiankując hasłowo tylko uwarunkowanie, nie precyzując narzędzi do osiągnięcia celu strategicznego wynikającego z tego uwarunkowania. Stadium, w części wypełnia tę lukę, lecz nie może w pełni skorygować pewnych istotnych uchybień tego dokumentu.

Sporządzana obecnie strategia rozwoju województwa, nawet w swoich założeniach nie tworzy dogodnych warunków dla szybkiego rozwoju regionu poprzez dynamiczny wzrost inwestycji o zasięgu krajowym. Jedyną przesłanką, mającą ten charakter, jest rozwój krajowego układu drogowego w rejonie toruńskim poprzez budowę autostrady A- 1 i drogi ekspresowej S – 10. W zakresie drugiej poważnej inwestycji dla województwa kujawsko – pomorskiego, jakim miało być skaskadowanie Dolnej Wisły, brak nadal konkretnych decyzji (program z lat 70 – tych nie może doczekać się realizacji nawet w zakresie następnego stopnia – w Ciechocinku). Mimo postulatywnego charakteru (brak zatwierdzonego szczegółowego programu i czasu realizacji) zamierzeń krajowych na tym obszarze, które mają jednak potencjalne duże znaczenie dla rozwoju gminy Obrowo, w studium zostają one uwzględnione jako uwarunkowania zewnętrzne stwarzające korzystne szanse dla gminy (pkt. 2.1. – uwarunkowanie zewnętrzne).

Generalnie należy przyjąć, że rozwój gminy będzie oparty głównie na maksymalnym wykorzystaniu własnych mocnych stron i sił przy minimalizacji i unikaniu zagrożeń oraz wykorzystaniu nadarzających się pozytywnych sposobności zewnętrznych (szans).

Perspektywiczny rozwój gminy, w świetle istniejących uwarunkowań wewnętrznych i potencjalnych uwarunkowań zewnętrznych powinien być oparty głównie na wykorzystaniu następujących szans:

- ◊ rozwoju usług komercyjnych o charakterze ponadlokalnym (regionalnym) w paśmie drogi ekspresowej S – 10 na całym jej przebiegu na terenie gminy. Przebieg tak ważnej arterii komunikacyjnej (Warszawa – Szczecin) daje duże szanse (wysoka wartość lokalizacyjna) dla przyciągnięcia inwestorów i odbiorców zewnętrznych. Zabudowa tego obszaru stanowi naturalne wydłużenie pasma toruńskiego, którego znaczenie, szczególnie w rejonie wschodnim, wyraźnie wzrośnie poprzez uruchomienie autostrady A – 1 na odcinku do Gdańska oraz „węzła toruńskiego". Najistotniejszym elementem strategii w tym zakresie, jest stworzenie konkurencyjnych (lepszych) warunków do lokalizacji inwestycji, w stosunku do gmin sąsiednich jak również m. Torunia. W polityce rozwoju gminy ten element powinien znaleźć szczególne miejsce, poprzez szczegółowe określenie taktyki postępowania i skutecznych „narzędzi" do osiągnięcia zamierzonego celu,
- ◊ rozwoju budownictwa mieszkaniowego, głównie dla inwestorów zewnętrznych (mieszkańcy Torunia), o szerokiej ofercie terenowej i warunkach zamieszkiwania; od intensywnego budownictwa mieszkaniowego (na warunki wiejskie), średnich warunkach

zamieszkiwania (Brzozówka, Głogowo), do budownictwa ekstensywnego, o bardzo dobrych warunkach zamieszkiwania – budownictwo rezydencjalne (tereny na południe od toru PKP w oparciu o kompleks leśny). Dotychczasowe tempo realizacji budownictwa mieszkaniowego w tym rejonie oraz prognozowane wielkości podaży i popytu terenów pod tą funkcję, wskazują na realność wykorzystania tej szansy. Możliwość dobrego wyposażenia w infrastrukturę techniczną (ujęcie wody i oczyszczalnia ścieków w Dobrzejewicach oraz GPZ w Kawęczynie) oraz bardzo dobre połączenia z krajowym układem drogowym, stanowią dodatkowe atuty dla powodzenia realizacji tej szansy. Niezbędna konieczność wyposażenia gminy w system gazu przewodowego (również istotny element dla usług komercyjnych),

- ◊ rozwoju usług rekreacyjno – turystycznych w południowej części gminy, w szczególności budownictwa letniskowego. Oferta usług powinna stanowić szeroki wachlarz zabezpieczający wypoczynek codzienny i weekendowy oraz pobytowy. Budownictwo letniskowe powinno być adresowane do różnych grup społecznych (średnio zamożnych i bogatych) stwarzając im odpowiednie warunki do inwestowania i wypoczynku. Dodatkową szansą stymulującą rozwój tego obszaru gminy byłaby (o ile będzie zrealizowana) zapora na rz. Wiśle (zbiornik, droga przez zaporę, elektrownia), która niewątpliwie będzie miała wpływ na wzrost turystyki na relacji Toruń – zapora (trasa nadwiślańska) oraz kontaktu obszaru gminy z Ciechocinkiem i Włocławkiem). Są to elementy ruchotwórcze, wywołujące szczególnie w turystyce (w obszarze atrakcyjnym) pozytywne skutki również gospodarczo – społeczne, istotne dla gminy ze względu na wzrost atrakcyjności i dochodów finansowych. Istotną rolę, do pełnienia funkcji ośrodka rozrządu ruchu turystycznego, wyznacza się dla wsi Osiek,
- ◊ rozwój rolnictwa, przez wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zlokalizowanej w północnej części gminy, z większym ukierunkowaniem na produkcję warzywniczo – ogrodniczą na potrzeby rynku toruńskiego, z zabezpieczeniem bazy przetwórczej i przechowalnictwa. Istotnym czynnikiem na wzrost szans w tej sferze, muszą być korzystne zmiany w polskim rolnictwie oraz zmiana polityki państwa odnośnie terenów wiejskich, mająca na celu podnoszenie aktywności gospodarczej i warunków zamieszkiwania.

Wykorzystanie potencjalnych szans rozwoju gminy zależy w dużym stopniu od aktywnej polityki samorządu, ale również od merytorycznego i profesjonalnego przygotowania programów rozwoju i materiałów do prowadzenia negocjacji i ustalenie narzędzi realizacyjnych, dostosowanych do elastycznego łączenia atrybutów gminy ze sprzyjającymi warunkami szybko zmieniającego się otoczenia.

Poważnym gwarantem dla skutecznej realizacji zamierzonych szans rozwoju gminy, stanowić powinna komputerowa baza danych o gminie oraz nowoczesne metody zarządzania, które umożliwiają w szybki i odpowiedzialny sposób podejmować decyzje, adekwatne do zaistniałych sytuacji przy minimalizowaniu błędów, które w przyszłości mogą uniemożliwić racjonalną gospodarkę przestrzenną lub powodować wysokie straty finansowe.

3.2. Główne cele rozwoju gminy

Wszelką działalność, w szczególności działalność społeczno – gospodarczą gminy, musi charakteryzować celowość. Jedynie przy podporządkowaniu tej działalności rygorom celowego i umiejętnie organizowanego postępowania, staje się możliwe osiąganie wyznaczonych celów oraz optymalne wykorzystanie dostępnych środków realizacyjnych (materialnych i organizacyjnych).

Generalnym celem strategicznym rozwoju gminy, wynikającym z założeń opracowanej strategii powinien być:

„rozwój gospodarczy i społeczny gminy mający na celu podniesienie poziomu życia mieszkańców wykorzystujący potencjał rolniczy, przyrodniczy i krajobrazowy gminy".

Realizacja tego celu, będzie nie tylko podstawą do zadowolenia społeczności lokalnej, ale przede wszystkim pozwoli na stworzenie optymalnej bazy do dalszego dynamicznego rozwoju.

Osiągnięcie tego celu może być dokonane jedynie w drodze realizacji celów strategicznych w poszczególnych sferach funkcjonalnych: społecznej, gospodarczej i przestrzennej, które muszą być kompatybilne z celem generalnym. Ich realizacja poprzez plany i programy średniookresowe (np. na każdą kadencję władz gminnych) stwarza warunek realności celów przez należytą ocenę zapewnienia środków realizacyjnych z uwzględnieniem ich właściwej struktury i charakteru, przy skoordynowaniu zarówno terminów osiągania planowanych celów, jak i pozyskanie potrzebnych środków. Plany średniookresowe, ze względu na szczególne położenie gminy, powinny również obejmować aktywne negocjacje i prowadzenie mediacji władz samorządowych, w zakresie przyspieszenia realizacji uwarunkowań zewnętrznych korzystnych dla gminy, przy jednoczesnym minimalizowaniu barier rozwojowych.

Sporządzona strategia rozwoju gminy (1999r.) oprócz określenia generalnego celu strategicznego, w swej treści stanowi formę strategii zachowawczej (odłożonego rozwoju) i częściowo strategii umiarkowanego rozwoju polegającą głównie na usuwaniu istniejących zaniedbań i polepszeniu obecnych warunków zamieszkiwania i funkcjonowania społeczności. Znacząca większość sprecyzowanych zadań („Plan zadań") posiada charakter organizacyjno – promocyjny. Strategia, mimo określenia czasokresu do 2012r., nie formułuje kreatywności gminy w otoczeniu, jej konkurencyjności, a przede wszystkim jej materialnego rozwoju przy maksymalnym wykorzystaniu istniejących uwarunkowań.

~~W studium,~~ zostały określone docelowe możliwości rozwoju gminy i ten horyzont wyznacza główne kierunki rozwoju, które powinny być realizowane dla osiągnięcia celu generalnego.

Główne cele rozwoju (sektorowe):

- **stworzenie zróżnicowanej bazy ekonomicznej gminy** – zapewniającej dostateczny dopływ środków finansowych, także w przypadku chwilowego regresu jednego z obszarów dochodów, w oparciu o:
  - usługi komercyjne o charakterze ponadlokalnym, o podwyższonym kapitale (osoby prawne i fizyczne), wspomagane przez działalność gospodarczą osób fizycznych w paśmie trasy ekspresowej S – 10,
  - zreformowane i zrekonstruowane rolnictwo na warunkach unijnych oraz korzystne zmiany na terenach wiejskich (programy rządowe i pomocowe),
  - usługi turystyczne ogólnodostępne o charakterze ponadlokalnym (miasto Toruń) w południowej części gminy, na terenach o dobrych warunkach do wypoczynku,
  - budownictwo mieszkaniowe, przede wszystkim dla inwestorów zewnętrznych (z terenu m. Torunia), o szerokiej ofercie terenowej i warunkach zamieszkiwania w paśmie Brzozówka – Głogowo – Dobrzejewice – Kawęczyn,
- **podniesienie atrakcyjności lokalizacyjnej gminy** – dla potencjalnych inwestorów, przede wszystkim ze sfery gospodarczej i turystycznej poprzez zwiększenie „walorów użytkowych lokalizacji". Główne ukierunkowanie działań powinno nastąpić w paśmie drogi ekspresowej oraz rejonie Osiek – Dzikowo,
- **aktywizacja funkcji gospodarczych** – podstawowego warunku wzrostu poziomu życia społeczności lokalnej – wsparta aktywną polityką władz samorządowych, poprzez odpowiednią instrumentalizację działań w zakresie: informacyjno – promocyjnym, organizatorskim, administracyjno – prawnym i ekonomiczno – finansowym,
- **racjonalne wykorzystanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego** – poprzez ochronę wód podziemnych [GZWP nr 141] i powierzchniowych, prawidłowe

zagospodarowanie stref ochronnych ujęć wody w tym ujęcia „Drwęca", zapobieganie zjawiskom erozyjnym, utrzymanie sprawnego systemu melioracji i stosunków wodnych, ochronę i odnowę istniejących kompleksów leśnych, racjonalne zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod rekreację, odpowiednią eksploatację zasobów surowcowych, zmniejszenie zagrożenia i zanieczyszczenia powietrza, wody i gruntu, głównie przez realizację sprawnie funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków i utylizacji odpadów. W ekopolityce należy przyjąć zasadę rozwoju zrównoważonego, polegającego na optymalnym wykorzystaniu zasobów i walorów środowiska przyrodniczego, tak aby formy gospodarowania nie powodowały degradacji tych walorów. Przede wszystkim należy:

- chronić istniejące zasoby przyrodnicze,
- usuwać istniejące zagrożenia i nie wywoływać nowych,
- przeznaczanie terenów pod nowe inwestycje uzależnić od ich wpływu na środowisko przyrodnicze,

- **rozwój infrastruktury technicznej** – gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających (m.in. wodociągi, energia elektryczna, gaz) i odprowadzających (kanalizacja i odpady) na terenach już zabudowanych i przeznaczonych do zainwestowania. Największe potrzeby występują w systemach: kanalizacyjnym (łącznie z oczyszczalniami) oraz gazu przewodowego (obecnie brak). Główną przesłanką w tej sferze powinno być wyposażenie w ciągu 6 lat terenów istniejącej zabudowy w sieci rozdzielcze wszystkich branż, a każdy nowy obszar przeznaczony do zainwestowania powinien być w okresie 2 lat, od czasu zatwierdzenia miejscowego pzp, wyposażony w infrastrukturę techniczną (sieci magistralne),
- **podniesienie obsługi komunikacyjnej gminy** – poprzez niezbędną modernizację dróg wojewódzkich i powiatowych pod kątem jakości nawierzchni, parametrów technicznych i bezpieczeństwa, a także modernizację i budowę ważniejszych dróg gminnych dla połączeń wewnętrznych oraz powiązania z układem zewnętrznym, budowę lokalnych układów drogowo – ulicznych na terenach przeznaczonych do zainwestowania. Prowadzenie przez samorząd aktywnej polityki „nacisku" na zarządców dróg wojewódzkich i powiatowych w celu przyspieszenia działań modernizacyjnych dla ciągów komunikacyjnych istotnych dla aktywizacji gospodarczej gminy,
- **racjonalne gospodarowanie przestrzenią** – uwzględniające przede wszystkim istniejące uwarunkowania i zasoby przyrodnicze, ich wymaganą ochronę i odnowę, ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, uzyskanie wysokiej efektywności i intensywności zabudowy na terenach w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną, minimalizację zabudowy rozproszonej ze względu na wysokie koszty społeczne, uzyskanie odpowiednich warunków zamieszkiwania przy eliminacji obiektów uciążliwych oraz obniżających standard przestrzeni.
  Głównym celem powinno być tworzenie ładu przestrzennego przy wykorzystaniu zintegrowanego systemu zarządzania przestrzenią, w którym działania będą ekologicznie dopuszczalne, społecznie pożądane i ekonomicznie uzasadnione przy pogodzeniu interesów prywatnych z publicznymi.
- **minimalizacja różnic w podstawowych warunkach życia i zamieszkiwania społeczności lokalnej** – poprzez wyrównanie szans rozwoju, realizując rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, zwiększanie możliwości pracy na terenie gminy, poprawę warunków mieszkaniowych (zasób i standard), poszerzenie oferty pomocy społecznej oraz zwiększenie dostępu do kultury i wypoczynku. Niezbędnym czynnikiem jest wspieranie inicjatyw lokalnych mających na celu podniesienie standardów życia każdej społeczności, niezależnie od przewidywanej dynamiki rozwoju konkretnej wsi lub obszaru.

3.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym czynnikiem umożliwiającym realizację głównych celów strategicznych rozwoju gminy jest odpowiednie zagospodarowanie jej przestrzeni, gwarantujące w bliższej i dalszej perspektywie zrównoważony rozwój. Znajomość uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, ich hierarchizacja oraz spodziewane przyszłościowe skutki, umożliwiają dokonywanie pożądanych przekształceń przestrzeni przy minimalizacji strat środowiskowych i kosztów realizacji dla uzyskania zamierzonych celów.

Określone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią przede wszystkim **maksymalną ofertę terenową**, wynikającą z istniejącego już zagospodarowania i trendów spodziewanych w najbliższym okresie (przede wszystkim pod kątem wartości lokalizacyjnej) co daje możliwość, w warunkach gospodarki wolnorynkowej, przedstawienie szerokiej oferty inwestorskiej przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowo funkcjonującego środowiska przyrodniczego.

Kierunki zagospodarowania określają przede wszystkim potencjalne tereny do zabudowy o określonej funkcji lub utrzymanie funkcji istniejącej, jeżeli uwarunkowania nie wskazują na potrzebę ich zmian. Możliwości i ograniczenia zostały sformułowane w sposób ogólny, umożliwiając dostosowywanie pożądanych funkcji w zależności od potrzeb inwestorskich, poziomu techniki i technologii oraz wymogów obowiązujących przepisów w okresie ich realizacji.

Wyznaczone cele rozwoju gminy realizowane będą na obszarze gminy w określonych rejonach, które w studium określono jako strefy i obszary funkcjonalne o odmiennym zagospodarowaniu (funkcje podstawowe) i prowadzeniu innych polityk rozwoju (preferencje, ograniczenia).

3.3.1. Strefy funkcjonalne – rozwoju i przekształceń

Strefy zostały określone przede wszystkim pod kątem ich predyspozycji dla określonych funkcji w przyszłym zagospodarowaniu gminy.

Strefa A – usług komercyjnych

obejmująca pasmo wzdłuż obecnej drogi nr 10 (na odcinku Brzozówka – Dobrzejewice) oraz obszar położony między planowaną trasą S – 10 i obecną drogą nr 10 na odcinku Dobrzejewice – Zębówiec na terenie sołectw:

Brzozówka, Głogowo, Dobrzejewice, Kawęczyn, Obrowo i Zębówiec

w układzie równoleżnikowym, przebiegającym średnicowo przez obszar gminy.

Parametrami wyznaczającymi obszar strefy są:

- istniejąca zabudowa usługowo – produkcyjna w paśmie drogi nr 10 w szczególności zgrupowana w rejonach wsi w sąsiedztwie trasy,
- wzrastający popyt na działki usługowe, szczególnie na odcinku Brzozówka – Głogowo oraz Dobrzejewice i Obrowo,
- duża obecnie, a w przyszłości jeszcze bardziej zwiększona atrakcyjność lokalizacyjna
- wyczerpujący się teren pod ten rodzaj funkcji na terenie wsi Lubicz wzdłuż drogi nr 10 (większość zabudowana),
- możliwości dla rozwoju usług terenochłonnych (konkurencja w stosunku do terenów miejskich Torunia i Lubicza),
- bezpośrednie sąsiedztwo tak ważnej trasy o znaczeniu krajowym, daje duże szanse na rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym (bezpośrednia promocja wizerunku firmy),
- uciążliwość trasy ekspresowej, ograniczona dostępność do niej ograniczają prawidłową lokalizację innych funkcji, jak usługi komercyjne,

- stworzenie przez zabudowę usługową strefy „buforowej" oddziaływania trasy na tereny o innych funkcjach (budownictwo mieszkaniowe, ogrodnictwo, rolnictwo) położonych w dostatecznym oddaleniu od trasy.

Północna granica obszaru strefy oparta została między innymi o planowany przebieg trasy ekspresowej S – 10 na odcinku Zębówiec – Dobrzejewice, który obowiązuje w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo. W przypadku ewentualnej zmiany przebiegu tej trasy, ulegnie przesunięciu również granica strefy, ponieważ strefę na tym odcinku limituje przebieg trasy ekspresowej.

Ze względu na fakt, że na terenie gminy tylko i wyłącznie ten rejon daje szanse na rozwój usług gospodarczych o charakterze ponadlokalnym, jako jednego z podstawowych filarów rozwoju gminy, powinien on być szczególnie „chroniony" przez prowadzenie odpowiedniej polityki przez władze samorządowe. „Ochrona" ta, przede wszystkim powinna polegać na niedopuszczaniu do realizacji innych funkcji na tym obszarze, w szczególności budownictwa mieszkaniowego (co niestety już zaistniało na terenie wsi Brzozówka) oraz racjonalne wykorzystanie tej przestrzeni pod tę formę zabudowy w dłuższym okresie czasu. Nie powinny mieć wpływu na zmianę funkcji tej strefy żadne grupy nacisku (np. obecnych właścicieli gruntów) lub okresowy brak inwestorów. Należy mieć świadomość, że zrealizowana zabudowa pod przypadkową funkcję (nawet uzasadniona w danym momencie, ale nie w dłuższej perspektywie) jest „materią" trudną i kosztowną do przekształceń, a ponadto zasięg terenów tak atrakcyjnych pod względem lokalizacyjnym na terenie gminy jest ograniczony i jego „wyczerpanie" będzie miało jednoznaczny wymiar (niekorzystny) dla dalszego rozwoju gminy.

Podstawową funkcję dla strefy stanowić będą usługi komercyjne (także forma produkcyjna) o charakterze ponadlokalnym (regionalnym) z ograniczeniem do minimum (incydentalne przypadki) innych funkcji (przede wszystkim dalszej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej). Funkcjonowanie usług, mimo zapewnienia uciążliwości do granic własnej działki, zawsze wywołuje uboczne skutki ujemne (np. zwiększony ruch samochodowy, działalność w porze wieczornej itd.) dla funkcji budownictwa mieszkaniowego. Nie mogą w tym przypadku przemawiać „chwilowe" zapewnienia o ograniczeniu uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy, ponieważ zawsze istnieje potencjalna możliwość zmiany użytkowania i wywołania skutków niepożądanych.

Przesądzenia planistyczne w zagospodarowaniu przestrzennym skutkują w formie fizycznej w bardzo długim okresie i nie mogą dopuszczać dużej liberalizacji i swobody interpretowania tak ze strony władzy, jak też obywatela.

Ustala się, że strefa A przeznaczona jest wyłącznie dla nowej zabudowy o charakterze usługowym. Ze względów racjonalnych adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową, jednak pod warunkiem jej sukcesywnego przekształcania w zabudowę usługową (np. przy zmianie właściciela, przebudowy i modernizacji obiektów istniejących, zmianie użytkowania itp.).

Dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą, jednak bez możliwości w przyszłości wydzielenia odrębnej działki. Pożądanym byłoby, w takich przypadkach, łączenie kubatury pod względem funkcjonalnym, uniemożliwiającym w przyszłości do „obchodzenia" tego ograniczenia.

Jako funkcję uzupełniającą dla strefy przewiduje się usługi publiczne w rejonach centralnych wsi oraz usługi o charakterze lokalnym dla obsługi ludności.

Zakaz lokalizacji obiektów bardzo uciążliwych tzn. powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej mu działki np. wymagających dodatkowych stref (nieekonomiczność wykorzystania terenu, zamrożenie atrakcyjnych terenów) lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska.

Zakładana funkcja dla tej strefy, nie powoduje zwiększenia w istotny sposób usług publicznych ze sfery społecznej. Istniejące w tym pasie usługi (Dobrzejewice, Obrowo) i ich rozbudowa ze względu na dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w najbliższym otoczeniu zabezpieczą potrzeby w tym zakresie mieszkańców strefy.

Zagospodarowanie strefy, tempo jej urbanizacji oraz prawidłowe funkcjonowanie obiektów usługowych zależy przede wszystkim od realizacji systemów infrastruktury technicznej oraz niezawodności ich sprawnego działania.

Do najważniejszych zadań w zakresie infrastruktury technicznej na obszarze strefy należy zaliczyć:

- budowę drogi ekspresowej S – 10 z węzłami w rejonie Dobrzejewic, Zębowca i Brozówki (ograniczony rozrząd) dla włączenia układu wewnętrznego gminy (podstawowego),
- budowę dróg łącznikowych (zbiorczych) wzdłuż trasy S – 10 na odcinku węzeł „Dobrzejewice" do granic gminy (Lubicz), obustronnie obsługujących tereny przyległe,
- budowę lokalnego układu drogowego w rejonie obszaru A4 z podłączenia do obecnej drogi nr 10,
- rozbudowę oczyszczalni ścieków w Dobrzejewicach (również z innych przyczyn – ewentualne podłączenie rejonu Obrowa, budownictwo mieszkaniowe), budowę oczyszczalni ścieków w Obrowie (wariantowe rozwiązanie) oraz budowę kolektorów magistralnych,
- rozbudowę sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania (obszar funkcjonalny A4),
- budowę sieci gazu przewodowego,
- modernizację sieci średniego napięcia 15 kV dla zapewnienia dostaw mocy i pewności zasilania.

Najistotniejszym elementem w infrastrukturze technicznej jest ostateczne ustalenie przebiegu trasy S – 10 przez obszar gminy, lokalizacja węzłów oraz zajętość terenu w liniach rozgraniczających, co bezpośrednio rzutuje na warunki zabudowy terenu przylegającego do trasy.

Na obszarze strefy znajdują się grunty rolne o klasach chronionych (III – IV kl.), szczególnie na terenie między drogą nr 10 i planowaną trasą ekspresową S – 10. W stosunku do tego obszaru należy prowadzić odpowiednią politykę udostępnienia terenów do zabudowy, uwzględniającą utrzymanie ich w możliwie najdłuższym okresie użytkowania rolniczego. Na pozostałym obszarze są to pasma, o zmiennej szerokości, położone wzdłuż drogi nr 10, o bardzo dużym natężeniu ruchu, mającym ujemny wpływ na uprawy rolnicze.

W strategii rozwoju gminy, strefa A, powinna stanowić jeden z podstawowych biegunów rozwoju ilościowego (strategia prousługowa), prowadząca do wzrostu gospodarczego poszczególnych jednostek.

W strefie A wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne:

A1 – pasmo położone obustronnie wzdłuż istniejącej drogi nr 10, w przyszłości wzdłuż trasy ekspresowej S – 10 na długości: od granic gminy z Lubiczem (Brzozówka) do Dobrzejewic (węzeł na trasie S – 10). Orientacyjna „głębokość" pasma określona została na rysunku studium i waha się w granicach 100 – 400 m od istniejącej drogi. Uszczegółowienie granic musi nastąpić na etapie opracowania koncepcji programowo – przestrzennej jednostki lub miejscowego pzp w zależności od potrzeb inwestorów, granic własności poszczególnych działek, charakteru istniejącego zagospodarowania sąsiedniego terenu. Szerokość pasa nie może jednak być mniejsza od 100 m. W obszarze na terenie sołectw Brzozówka i Głogowo dokonano kilku „zmian planu", które

kolidują z przyjętą funkcją strefy, ponadto nie uwzględniają ograniczeń zawartych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ze względu na formalne uchwalenie zmian planu lecz nie ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa, należy albo uznać zaistniałą sytuację za obowiązującą (jako stan istniejący), albo w drodze negocjacji, jeżeli nie dokonano ze strony inwestora określonych działań, dokonać zmiany uchwały w części lub całości.

Funkcja podstawowa – usługi komercyjne (również produkcja) o charakterze ponadlokalnym. Jako funkcja uzupełniająca – budownictwo mieszkaniowe właściciela obiektu usługowego oraz adaptacja istniejących obiektów mieszkalnych.

Działki o dowolnej wielkości, w zależności od charakteru prowadzonej usługi lub produkcji. Na styku z terenami budownictwa mieszkaniowego (bezpośrednie sąsiedztwo obszarów mieszkalnych) należy ograniczyć uciążliwość obiektów do 80% dopuszczalnych wielkości (stała uciążliwość) – dla zachowania na tych terenach odpowiedniego standardu warunków zamieszkiwania.

Wysokość zabudowy usługowej do 1 kondygnacji (przemysłowej), wynikająca z charakteru prowadzonej usługi, natomiast wysokość zabudowy mieszkaniowej do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym w przypadku oddzielnego obiektu, lub do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym jeżeli usługa będzie wbudowana w obiekt mieszkaniowy. Minimalna wielkość powierzchni ekopozytywnej nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki, przede wszystkim w formie zieleni izolacyjnej (żywopłoty).

Obsługa w zakresie komunikacji przez drogi zbiorcze – łącznikowe przebiegające po obydwu stronach trasy. Drogi te obsługiwać będą również tereny mieszkaniowe (strefa B) położone poza terenami usług komercyjnych. Przy większych „głębokościach" strefy, układy lokalne wewnętrzne oraz dojazdy do posesji włączone do dróg zbiorczych. Bezwzględny zakaz wjazdu bezpośredniego z działki na drogę ekspresową, co należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych pzp opracowywanych przed projektem trasy.

Obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych w odpowiedniej ilości, na terenie działki.

Linie rozgraniczające trasy – szerokość pasa drogowego – do czasu opracowania studium programowo – przestrzennego drogi należy rezerwować zgodnie z obowiązującym planem ogólnym przestrzennego zagospodarowania gminy (pkt 1. 13. 4).

Obszar funkcjonalny A1 obejmuje również teren wsi Dobrzejewice bezpośrednio przyległy do drogi nr 10, jak również rejon potencjalnego węzła drogowego. Ze względu na istniejącą już zabudowę, która w wyjątkowy sposób ogranicza rezerwę terenu pod przyszły węzeł drogowy, jak również minimalną rezerwę dla linii rozgraniczających drogi, należy do czasu opracowania studium trasy wstrzymać realizację wszystkich przedsięwzięć w tym rejonie powodujących dalsze ograniczenia dla pasa drogowego (dotyczy to bezpośredniego otoczenia planowanej trasy).

Obsługa obszaru przez infrastrukturę techniczną zapewniona powinna być przez rozbudowę oczyszczalni ścieków w Dobrzejewicach z systemem kolektorów, gminne ujęcie wody w Dobrzejewicach, modernizację linii 15 kV z GPZ „Kawęczyn" oraz sieć gazu przewodowego (w przyszłości).

„Otwarcie inwestycyjne" terenu powinno nastąpić po opracowaniu miejscowego pzp oraz realizację głównych kolektorów kanalizacyjnych.

A2 – pasmo wzdłuż drogi nr 10, położone obustronnie, o szerokości 120 – 150 m z poszerzeniem w rejonie wsi Obrowo i Kawęczyn. Uściślenie granic nastąpi w wyniku potrzeb inwestorów oraz granic własności.
Funkcja podstawowa obszaru – usługi komercyjne o charakterze lokalnym i ponadlokalnym (duża atrakcyjność lokalizacyjna do czasu budowy trasy ekspresowej).
Warunki zabudowy i ograniczenia jak dla obszaru A1. Obsługa komunikacyjna obszaru przed drogą nr 10 (w przyszłości obniżona funkcja) z dopuszczeniem bezpośredniego włączenia, przy minimalizacji wjazdów – jeden wjazd na dwie działki. Należy zabezpieczyć włączenie dróg układu lokalnego z obszarów sąsiednich (A4 i B5, B6). Wymóg zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obszarze działki, dla potrzeb funkcjonowania usługi.
W obszarze wsi Obrowo w rejonie Urzędu Gminy lokalizuje się centrum handlowo – usługowe, które łącznie z usługami publicznymi (Urząd Gminy, szkoła, kościół, centralny przystanek autobusowy) powinny ukształtować gminny ośrodek obsługi mieszkańców odpowiadający aspiracjom społeczności lokalnej. Możliwość kształtowania ośrodka nastąpi po realizacji trasy ekspresowej i przeniesieniu ruchu zewnętrznego poza wieś Obrowo.
Zabezpieczenie w media techniczne poprzez kolektory biegnące wzdłuż drogi nr 10 (do Dobrzejewic).

A3 – pasmo obustronne wzdłuż dróg powiatowych 44224 i 44485 w rejonie wsi Dobrzejewice.
Podstawowa funkcja – usługi komercyjne. Jako funkcja uzupełniająca – budownictwo mieszkaniowe dla prowadzącego usługę.
Utrzymuje się zasady jak dla obszaru A1. Adaptuje się lokalizację cmentarza. Zabezpieczenie miejsc postojowych, w odpowiedniej ilości, na terenie działki. Ograniczenie ilości wjazdów na posesję – jeden wjazd na dwie działki.
Zabezpieczenie w infrastrukturę techniczną jak dla obszaru A1.

A4 – teren położony między istniejącą drogą nr 10 (obszar funkcjonalny A2) i planowaną trasą S – 10 (od strony północnej) na odcinku od węzła „Dobrzejewice" do węzła „Zębówiec".
Obecnie teren użytkowany rolniczo, o bonitacji gleb III – IV klasa w minimalnym stopniu zainwestowany wzdłuż drogi nr 10, w rejonie wsi Kawęczyn i Obrowo oraz punktową przez zabudowę zagrodową. Właściciele gruntów występują o dokonanie „zmian" w planie i przekształcanie terenów na cele inwestycyjne.
Przeznaczenie terenu ma charakter perspektywiczny i realizacja zabudowy powinna mieć charakter etapowy, udostępniany sektorowo dla utrzymania w jak najdłuższej eksploatacji tereny rolnicze o zwartych kompleksach.
Przesłanki uzasadniające przeznaczenie terenów rolniczych na funkcje usług komercyjnych:
- wyizolowanie z kompleksu rolniczego obszaru w układzie pasmowym o zmiennej szerokości od 350 – 800 m, poprzez przebieg trasy ekspresowej o szerokości ok. 40 m w liniach rozgraniczających,
- brak połączeń poprzecznych między areałem poszczególnych gospodarstw „przeciętych" trasą,
- zanieczyszczenie (skażenie) terenów rolniczych (przewaga wiatrów płn – zachodnich) od trasy,
- konieczność dopuszczania zabudowy o funkcji usług komercyjnych wzdłuż istniejącej drogi nr 10 (wykluczenie terenów rolnych na głębokości 100 – 200 m)

- podwyższenie znaczenia (wielkość natężenia ruchu) drogi nr 44436 Łążyn – Kawęczyn przecinającej poprzecznie obszar,
- wzrastająca ilość wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne,
- w przypadku realizacji trasy, duże prawdopodobieństwo społecznego (właściciele gruntów) i inwestorskiego „nacisku" na zmianę przeznaczenia funkcji tego obszaru
- bardzo duża atrakcyjność lokalizacyjna obszaru z możliwością lokalizacji obiektów terenochłonnych.

W strategii rozwoju gminy, a przede wszystkim w polityce przestrzennej gminy, należy obszar ten przeznaczyć pod zainwestowanie, po wyczerpaniu się rezerw na obszarach A1, A2 i A3 lub w przypadku pojawienia się inwestorów zewnętrznych gwarantujących poważne inwestycje (pod względem zatrudnienia, wysokiej technologii, nakładów finansowych). Drobni inwestorzy mogą stanowić uzupełnienie, obudowę poważnych przedsięwzięć.

Udostępnianie terenów do zabudowy (ze względu na dobre warunki rolnicze) powinno być oparte o jednoznacznie sprecyzowaną politykę władz gminy, uwzględniającą przede wszystkim interes ogólnopubliczny społeczności, a nie prywatny interes zainteresowanych właścicieli gruntów. Nie można dopuścić do lokalizacji różnorodnych funkcji, w przyszłości ze sobą kolidujących lub niezapewniających odpowiednich warunków dla ich funkcjonowania oraz wprowadzających chaotyczną zabudowę powodując straty przestrzenne i podnosząc koszty uzbrojenia terenu.

Ze względu na fakt, że na terenie gminy wytypowano znaczne tereny pod budownictwo mieszkaniowe o atrakcyjnych warunkach lokalizacyjnych (praktycznie dla inwestorów z zewnątrz gminy, potrzeby ludności miejscowej – mało znaczące), należy obszar ten przeznaczyć wyłącznie pod lokalizację usług komercyjnych. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej zwartej na małych enklawach nie gwarantuje odpowiednich warunków zamieszkiwania (standardu), a ponadto ogranicza w dalszej perspektywie rezerwy atrakcyjnych terenów pod działalność gospodarczą.

Ustala się dla obszaru podstawową funkcję – działalność komercyjna usługowo – produkcyjna o charakterze ponadlokalnym (regionalnym), uzupełniona usługami lokalnymi działającymi przede wszystkim w kooperacji.

Zabudowa typowa dla tego typu terenów, związana ściśle z charakterem produkcji i technologią. Nie ustala się specjalnych ograniczeń dotyczących gabarytów obiektów, z wyjątkiem walorów estetyczno – architektonicznych, które powinny być na wysokim poziomie, określone w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, budowę domu mieszkalnego dla właściciela prowadzącego działalność, jednak bez możliwości wydzielenia w przyszłości oddzielnej działki.

Minimalna wielkość powierzchni ekopozytywnej nie powinna być mniejsza od 15% powierzchni działki, przede wszystkim w formie zieleni izolacyjnej.

Zakaz lokalizacji obiektów wymagających dodatkowej strefy izolacyjnej. Obsługa komunikacyjna obszaru z istniejącej drogi nr 10 i drogi 44436 (Łążyn – Kawęczyn) poprzez lokalne układy wewnętrzne. Parametry dróg układu lokalnego przystosowane dla ruchu ciężarowego. Brak możliwości bezpośredniego włączenia do trasy ekspresowej. Zabezpieczenie miejsc postojowych na terenie działki, w odpowiedniej ilości, ustalanej indywidualnie dla inwestora w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną w oparciu o kolektory przebiegające wzdłuż drogi nr 10 oraz linia 15 kV z GPZ Kawęczyn. Wewnętrzny układ

elektroenergetyczny zabezpieczony przez sieci kablowe. Istotnym faktem dla tego typu funkcji jest bliskość GPZ.
W przypadku zmiany przebiegu trasy ekspresowej ulega zmianie również granica obszaru adekwatnie do nowej trasy. Rozpoczęcie działań planistycznych na tym obszarze powinno nastąpić dopiero po podjęciu decyzji o realizacji trasy ekspresowej (po ustaleniu jej parametrów).

Strefa B – budownictwo mieszkaniowe

obejmuje tereny położone na obszarze sołectw:

- **Brzozówka** – po północnej stronie drogi nr 10 (obszar A1) w kierunku Szembekowa powyżej drogi nr 44489 (obudowa);
  - po południowej stronie drogi nr 10 (obszar A1) do terenów leśnych i toru kolejowego (tereny w dużym stopniu zainwestowane);
- **Głogowo** – po północnej stronie obszaru A1 w kierunku Szembekowa, od wschodu ograniczony terenami rolnymi o wyższych bonitacjach (lokalna droga gminna);
  - po południowej stronie od obszaru A1 do terenów leśnych;
- **Dobrzejewice** – część południowa od obszaru A1 do terenów leśnych;
- **Zawały** – od obszaru A2 (przy drodze nr10) do terenów leśnych;
- **Kawęczyn** – część południowa od obszaru A2 do terenów leśnych;
- **Obrowo** – część południowa od obszaru A2 (usługi komercyjne, istniejąca zabudowa) do terenów leśnych.

Parametrami wyznaczającymi obszar strefy są:

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa o dużej intensywności na terenie wsi Brzozówka;
- bardzo duża ilość wniosków właścicieli gruntów o „zmianę" planu – przekształcenie dotychczasowych terenów rolnych na funkcję mieszkaniową;
- przeważający obszar to tereny rolne o niskiej bonitacji lub dobre grunty (III – IV) w małych enklawach;
- utrudnienia w uprawach rolniczych spowodowane ciekami wodnymi, linią kolejową oraz sąsiedztwem dużego kompleksu leśnego;
- bardzo atrakcyjne warunki zamieszkiwania w południowej części strefy – na południe od toru kolejowego;
- znikoma uciążliwość linii kolejowej, w przyszłości z przeznaczeniem do likwidacji (w pierwszym etapie zawieszenie ruchu pasażerskiego).

Podstawowa funkcja strefy – budownictwo mieszkaniowe o zróżnicowanym standardzie warunków zamieszkiwania.

Funkcję uzupełniającą stanowić mogą: usługi lokalne związane z obsługą ludności, usługi publiczne wynikające z potrzeb społeczności oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Generalną zasadą zagospodarowania strefy powinno być tworzenie dobrych warunków zamieszkiwania poprzez eliminowanie lub niedopuszczanie do realizacji obiektów obniżających standard zamieszkiwania. Ewentualne funkcje uzupełniające powinny być lokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub na obszarach wyizolowanych w naturalny sposób (duże zadrzewienie, tereny o małej atrakcyjności zabudowy).

W polityce przestrzennej strefy, realizowanej przez sporządzanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, należy przyjąć zasadę, że im bardziej oddalone tereny od uciążliwej strefy A (również od trasy ekspresowej), tym wyższy standard warunków

zamieszkiwania (wielkość działki, obecność usług, obniżenie zakłóceń spowodowanych ruchem komunikacyjnym). Ta hierarchizacja powinna być utrzymana dla części północnej i południowej strefy.

Na obszarze strefy nie należy dopuszczać indywidualnych „zmian planu", które wprowadzają chaos przestrzenny i komplikują rozwiązania przyszłościowe dla prawidłowo i racjonalnie zagospodarowanej przestrzeni.

Przykładem nieprawidłowości mogą być dotychczas wprowadzane zmiany planu, które proponują rozwiązania punktowe, bez powiązania z obszarem otaczającym.

Jedynym narzędziem dla prawidłowego zagospodarowania tej strefy powinny być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w sposób kompleksowy zabezpieczają realizację przyjętej funkcji dla określonej zabudowy.

Generalnie zakłada się zakaz dopuszczania zabudowy dodatkowej na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w formie budynków gospodarczych, ponieważ może ona być źródłem obniżenia standardów zamieszkiwania oraz powstawania konfliktów społecznych. Ponieważ zakłada się dla określonych terenów zabudowę typu podmiejskiego w formie bardziej intensywnej (Brzozówka) wyposażoną w media techniczne, trudno przyjąć za uzasadnione dopuszczenie budynków gospodarczych o niesprecyzowanym charakterze. Takie wypadki zostały stwierdzone w wykonanych „zmianach planu" na terenie Brzozówki i Głogowa, i powinny być w miarę możliwości w odpowiednim czasie wyeliminowane lub ich charakter ściśle określony w wydawanych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ze względu na dużą „pojemność" strefy, a z tego wynikająca potencjalna liczba mieszkańców (w perspektywie), należy zabezpieczyć tereny pod usługi publiczne ze sfery społecznej, w zakresie za który odpowiada samorząd lokalny (oświata, zdrowie, pomoc społeczna, kultura i wypoczynek, infrastruktura techniczna). Lokalizacja tych usług winna być zgrupowana przede wszystkim na terenach wsi Obrowo, Dobrzejewice i Brzozówka – Głogowo w sąsiedztwie podstawowych ciągów komunikacyjnych obsługujących gminę. Można szacować, że ośrodki te przejmą obsługę ok. 80% mieszkańców gminy.

Odpowiednie zabezpieczenie terenów (lokalizacja, powierzchnia) w zasobach gruntów gminnych (poprzez sukcesywne pozyskiwanie) powinno być jednym z ważniejszych celów realizacji strategii rozwoju przestrzennego zagospodarowania gminy.

Obsługa w zakresie komunikacji terenów objętych strefą, oparta będzie w części północnej na układach lokalnych (wewnątrz obszarów zabudowy) włączonych do drogi powiatowej nr 44489 oraz drogi zbiorczej wzdłuż trasy ekspresowej (przez tereny obszaru A1); w części południowej na istniejących (zmodernizowanych) drogach gminnych włączonych do drogi zbiorczej wzdłuż trasy ekspresowej oraz do istniejącej trasy nr 10 na odcinku Dobrzejewice – Zębówiec lub drogi wojewódzkiej nr 1057 dla południowego rejonu Obrowa. Uzupełnieniem podstawowego układu będą układy lokalno – uliczne, wypełniające tereny przeznaczone do zabudowy (ulice osiedlowe).

Systemy infrastruktury technicznej obsługujące strefę oparte będą o ujęcie wody w Dobrzejewicach, oczyszczalnie ścieków w Dobrzejewicach i Obrowie, zasilanie w energię elektryczną z sieci 15kV wyprowadzoną (lub istniejącą) z GPZ Kawęczyn.

Do najważniejszych zadań z zakresu infrastruktury technicznej w strefie należy zaliczyć budowę lokalnych układów zasilających rejony zabudowy i włączenie ich w systemy magistralne lub bezpośrednio do źródeł oraz odbiorników, w zależności od usytuowania przestrzennego obszaru.

Dla strefy powinna być realizowana strategia proosadnicza, dająca przede wszystkim wzrost ilościowy potencjału poszczególnych jednostek, a łącznie ze strefą A tworzyć główny biegun rozwoju gospodarczego gminy.

Ze względu na bardzo duży powierzchniowo obszar strefy i różne uwarunkowania (w szczególności tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej), należy w polityce rozwoju gminy

(opracowana strategia nie zawiera tego typu rozwiązań) przyjąć etapowe udostępnianie terenów do zabudowy, uwzględniając przede wszystkim utrzymanie w dłuższej perspektywie rolniczego charakteru terenów o najbardziej korzystnych warunkach dla tej funkcji. Potencjalna hierarchizacja poszczególnych obszarów zostanie określona w polityce przestrzennej (ogólne zasady).

Zwraca uwagę duża ilość zgłoszeń terenów do „zmiany planu" na obszarze strefy. Analiza zgłoszonych wniosków wskazuje, że:

- większość właścicieli gruntów nie jest mieszkańcami gminy;
- przeznaczone tereny do „zmiany funkcji" pod względem wskazanych wielkości, nie ma na celu zaspokojenie własnych potrzeb, lecz ukierunkowana jest na sprzedaż.

Generalny wniosek – uruchomiona procedura przez właścicieli gruntów (zgłoszenie wniosku) ma charakter spekulacyjny, a nie społeczny. Władze samorządowe powinny w swojej polityce przestrzennego, ale również gospodarczo – społecznego rozwoju gminy uwzględnić ten charakter działania i wskazać racjonalne działania (strategia i taktyka) w aspekcie efektów ogólnopublicznych społeczności gminy.

W strefie B wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne (nie tylko ze względu na funkcje, ale również na ograniczenie i dostępność):

B1 – teren obejmujący wieś Brzozówka, położony po południowej stronie drogi nr 10 (za strefą A). Teren w większości zabudowany (nowe obiekty), w oparciu o geodezyjne podziały (brak miejscowego pzp), który już w stanie obecnym wywołuje pewne konflikty i trudności w realizacji systemów infrastrukturalnych. Brak prawnych (miejscowego pzp) regulacji i jednoznacznych, sprecyzowanych ograniczeń może w przyszłości być powodem społecznego niezadowolenia, znacznego obniżenia warunków zamieszkiwania i braku narzędzi prawnych do ich usunięcia.
Ponadto na obszarze brak zabezpieczenia terenów pod usługi publiczne, które potencjalnie mogą się pojawić i być pożądane przez społeczność lecz niestety, niemożliwe do realizacji lub możliwe poprzez wykup terenów prywatnych (bardzo wysokie koszty).
Tok realizacji osiedla i ostateczny wynik urbanistyczny, nie powinien być w żadnym wypadku naśladowany w dalszej polityce przestrzennej gminy.
W obecnie zaistniałej sytuacji, w trybie natychmiastowym, jeszcze przed całkowitym zakończeniem obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów, należałoby dokonać oceny urbanistyczno – funkcjonalnej osiedla i wprowadzić ewentualne możliwe korekty dla poprawienia przyszłych warunków zamieszkiwania, w porozumieniu z miejscową społecznością. W ocenie należy uwzględnić również fakt przebiegu przyszłej trasy ekspresowej, która w ewidentny sposób utrudni kontakt tego obszaru z pozostałą częścią wsi położonej po północnej stronie drogi nr 10.
W zakresie obsługi sfery społecznej obszaru ustala się zabezpieczenie usług łącznie dla tego obszaru oraz obszarów B2 (Głogowo) i B9 (Brzozówka – Głogowo). Lokalizacja (lub lokalizacje) terenu pod usługi publiczne powinna być wyznaczona w oparciu o koncepcję programowo – przestrzenną tego rejonu, uwzględniającą politykę gminy na tym obszarze (potrzeby w czasie, dostępność terenów, rozwój usług na terenie Dobrzejewic i ich zakres oraz utrudnienia związane z trasą ekspresową).
Obszar należy wyposażyć w sieć kanalizacyjną oraz drogi (ulice) wewnętrzne z uwzględnieniem istniejących (wyznaczonych) ciągów oraz drogi zbiorczej wzdłuż trasy ekspresowej.

B2 – teren ograniczony od północy strefą A, od wschodu drogą Dobrzejewice – Zawały, od południa torem PKP, od zachodu – istniejącą zabudową obszaru B1. Obecnie w większości obszar użytkowany rolniczo.

Podstawowa funkcja terenu – budownictwo mieszkaniowe z zachowaniem wysokiego standardu zamieszkiwania (zakaz obiektów obniżających ten standard*). Dopuszcza się lokalizację usług lokalnych jako usług funkcji uzupełniających, wyłącznie dla obsługi miejscowej społeczności, zlokalizowanych przy wewnętrznych drogach lub na wydzielonym obszarze (rozwiązanie w planie miejscowym).

Minimalna wielkość działek 1500m^2 przy zachowaniu 60% powierzchni ekopozytywnej. Dla części południowej obszaru (od granicy sołectwa) ustala się minimalną wielkość działki na 2000m^2 z 70% powierzchnią ekopozytywną.

Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Zakaz lokalizacji wydzielonych budynków gospodarczych na terenie działki, dopuszcza ich realizację w zasadniczej kubaturze budynku mieszkalnego (również garaże). W przypadku prowadzenia działalności usługowej (jako funkcja dodatkowa) pomieszczenia przeznaczone na tą usługę muszą być wkomponowane w podstawową bryłę budynku mieszkalnego, od strony frontowej działki. Nie dopuszcza się oddzielnych obiektów dla wykonywania tej funkcji. Generalna zasada – jeden obiekt budowlany na działce.

Na obszarze zostało dokonanych 11 zmian planu w miejscach zupełnie przypadkowych, o dziwnym układzie działek (wąskie o bardzo wydłużonym kształcie), co może być znaczną przeszkodą w kształtowaniu przyszłego układu przestrzennego, w szczególności układów infrastrukturalnych i drogowych. Są to przykłady nieracjonalnego wykorzystania przestrzeni i małej odpowiedzialności osób dokonujących zmiany planu. Ponadto wykonane zmiany planu (w przypadku większych powierzchni – kilkanaście, kilkadziesiąt działek) nie wypełniają przepisu zawartego w art. 10 pkt 1, pkt 6,7 co daje niekontrolowaną możliwość swobodnego podziału na działki, wyznaczenie linii rozgraniczającej ulic itp.

Uwaga powyższa dotyczy również obszaru B9.

W części zachodniej obszaru (Dobrzejewice) zlokalizowane są usługi publiczne (szkoła, w przyszłości również gimnazjum, ośrodek zdrowia, dom opieki społecznej, ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), które powinny zabezpieczyć sferę społeczną obszaru.

Zabezpieczenie w infrastrukturę techniczną przez nowozrealizowane układy wewnętrzne.

Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Dobrzejewicach wymagać będzie znacznej rozbudowy (w szczególności, w przypadku obsługi rejonu Obrowa – wariant), co wiąże się z zabezpieczeniem nowych terenów dla samej oczyszczalni i wymaganej strefy uciążliwości. Niemożliwość zabezpieczenia terenu (sąsiedztwo częściowo zabudowane) wiązać się będzie ze zmianą technologii lub wyznaczenia nowego terenu w tym rejonie.

W obszarze występują „tereny rolnicze" o klasie gruntów III-IV (z przewagą kl. IV). Udostępnianie terenów do zabudowy powinno uwzględniać jak najdłuższy czas użytkowania najlepszych terenów pod względem rolniczym (ostatni etap realizacji).

W pierwszej kolejności zabudowa powinna być prowadzona na gruntach mało przydatnych dla rolnictwa (od strony Brzozówki) i w części południowej obszaru oraz w oparciu o zabudowę wsi Dobrzejewice.

Na terenie obszaru położone są rejony o niekorzystnych warunkach dla zabudowy kubaturowej (tereny obniżone, podmokłe, wysoki poziom wód gruntowych). Dla potrzeb miejscowego pzp powinna być opracowana, dla tych rejonów, fizjografia szczegółowa określająca granice posadowienia zabudowy.

* Warunki określone w „polityce przestrzennej".

W przypadku wykluczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe należy przeznaczyć je pod urządzenia sportowo – rekreacyjne ogólnodostępne (zieleń urządzona) zabezpieczające potrzeby społeczne, ponieważ brak takich obiektów we wsi Dobrzejewice i Brzozówka. Fakt ten powinien być uwzględniony w koncepcji programowo – przestrzennej, a następnie w miejscowych pzp.
Warunkiem „otwarcia inwestycyjnego" powinno być opracowanie miejscowego pzp oraz podział geodezyjny i uzbrojenie terenu w sieci magistralne. Ponieważ proponowana zabudowa nie ma charakteru zabezpieczenia potrzeb społecznych ludności gminy, a przede wszystkim „import" (migrację) mieszkańców na teren gminy, etapowanie udostępniania terenów musi uwzględniać ten czynnik w strategii rozwoju.

B3 – teren położony na południe od toru kolejowego, graniczący z kompleksem leśnym, od wschodu ograniczony drogą Dobrzejewice – Zawały. Teren użytkowany rolniczo , z dużym odsetkiem gleb średnich (IV kl.), częściowo zalesiony. Grunty rolne nie tworzą dużych kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a sąsiedztwo dużego kompleksu leśnego powoduje często niszczenie upraw.
Teren przewidziany w dłuższej perspektywie pod budownictwo mieszkaniowe. Udostępnianie terenu etapowe, w pierwszej kolejności na słabszych glebach w oparciu o tereny leśne.
Podstawowe funkcje – budownictwo mieszkaniowe o bardzo małej intensywności – w formie budownictwa rezydencjonalnego.
Powierzchnia działek powyżej 0,5ha, z 80% powierzchnią ekopozytywną, w dużym stopniu zadrzewionej i zakrzaczonej. Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, o dużych walorach architektonicznych i estetycznych, z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych. Dopuszcza się obiekty gospodarcze, nie będące miejscem prowadzenia działalności produkcyjnej lub usługowej, wyłącznie jako formy uzupełniającej dla tego typu zabudowy. Dodatkowa zabudowa wraz z obiektem głównym (mieszkaniowym) powinna stanowić uporządkowaną kompozycję urbanistyczną, wzbogaconą elementami małej architektury o indywidualnym wyrazie.
Przed uzyskaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu konieczność, przedstawienia koncepcji zagospodarowania działki.
Zakaz lokalizacji na obszarze działek zabudowy o charakterze usługowym lub produkcyjnym, z wyjątkiem możliwości lokalizacji obiektów usługowych, o charakterze obsługi mieszkańców, przy drodze Nadleśnictwo (Dobrzejewice) – wieś Dobrzejewice.
Ograniczenie do minimum powstawania nowej zabudowy zagrodowej, a istniejącą, w dłuższej perspektywie, po modernizacji, przekształcać na zabudowę mieszkaniową o wysokim standardzie.
Maksymalne zachowanie istniejących enklaw leśnych i zadrzewienia.
Obszar nie wymaga dodatkowego zabezpieczenia w usługi publiczne ze sfery społecznej (wieś Dobrzejewice).
Konieczność wyposażenia obszaru we wszystkie systemy infrastruktury technicznej.
Obsługa komunikacyjna oparta na istniejącej drodze Dobrzejewice – Nadleśnictwo oraz projektowanej drodze gminnej wzdłuż toru kolejowego.

B4 – teren wsi Zawały, obejmujący zabudowane pasmo wzdłuż drogi gminnej z poszerzeniem w kierunku toru kolejowego i Dobrzejewic.
Grunty o słabej bonitacji z enklawami leśnymi.
Podstawowa funkcja – zabudowa mieszkaniowa.
Funkcja uzupełniająca – usługi lokalne dla obsługi obszaru B4 oraz sąsiednich B3 i B5, zlokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Utrzymanie dobrych warunków zamieszkiwania. Zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych powodujących obniżenie standardów zamieszkiwania.
Minimalna wielkość działki 1500m^2, przy zachowaniu min. 60% powierzchni ekopozytywnej. Dopuszcza się lokalizację na działce budynku gospodarczego dla własnych potrzeb, pod warunkiem niedopuszczenia działalności produkcyjnej i usługowej, w szczególności uciążliwej hodowli zwierzęcej. Wysokość zabudowy do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym.
Zachowanie w maksymalnym stanie istniejących enklaw leśnych.
Obsługa sfery społecznej przez wieś Dobrzejewice.
Wyposażenie terenu w systemy infrastruktury technicznej.
Obsługa komunikacyjna przez system lokalny włączony do drogi gminnej Nadleśnictwo – wieś Dobrzejewice oraz projektowanej drogi wzdłuż toru kolejowego.

B5 – teren ograniczony od północy obszarem B4 i torem kolejowym, od zachodu drogą Nadleśnictwo – wieś Dobrzejewice, od południa kompleksem leśnym i od wschodu granicą sołectwa Obrowo.
Teren obecnie użytkowany rolniczo, o niskiej bonitacji gleb (małe enklawy klasy IV), w części zalesiony (nieregularne enklawy).
Podstawowa funkcja – budownictwo mieszkaniowe o bardzo małej intensywności, w formie budownictwa rezydencjonalnego.
Realizacja w dłuższej perspektywie czasowej, sporządzanie miejscowych pzp w oparciu o wcześniej zatwierdzoną koncepcję programowo – przestrzenną.
Obsługa w zakresie infrastruktury społecznej oparta o obiekty zlokalizowane we wsi Obrowo i Dobrzejewice.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną w systemy lokalne (kolektory) oparte o ujęcie wody w Dobrzejewicach i oczyszczalnie w Dobrzejewicach (lub Obrowie). Zasięg obsługi od poszczególnych odbiorników wynikać powinien z koncepcji programowo – przestrzennej.

B6 – teren położony między strefą usług komercyjnych A2 i torem kolejowym.
Obecnie użytkowany rolniczo, o glebach III-IV klasy. Teren przewidziany do zmiany funkcji w dalszej perspektywie, po realizacji zabudowy (ok. 80%) strefy A2 w części południowej. Rozpoczęcie zabudowy powinno nastąpić w rejonie drogi gminnej z Kawęczyna w kierunku obszaru B5 oraz w sąsiedztwie wsi Obrowo i wsi Zawały (po północnej stronie toru PKP) na gruntach o niskich bonitacjach.
Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe o średniej intensywności. Funkcja uzupełniająca – lokalne usługi zgrupowane przy ciągach uliczno – drogowych w rejonie Kawęczyna i Dobrzejewic. Utrzymanie dobrych warunków zamieszkiwania, zakaz realizacji obiektów obniżających ten standard.
Minimalna wielkość działki 2000m^2, przy zachowaniu min. 60% powierzchni ekopozytywnej działki. Dopuszcza się lokalizację na działce budynku gospodarczego dla własnych potrzeb, pod warunkiem niedopuszczenia jego przeznaczenia pod działalność usługową lub produkcyjną, w szczególności hodowli zwierzęcej.
Wysokość zabudowy do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym.
Ograniczenie do minimum nowej zabudowy zagrodowej.
Obsługa terenu w sferze społecznej przez wsie Obrowo i Dobrzejewice.
Obsługa w infrastrukturę techniczną w oparciu o magistralne kolektory, biegnące wzdłuż drogi nr 10.

B7 – obszar wsi Obrowo położony wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 1057 (obustronnie), od strony wschodniej i południowej ograniczony rz. Jordan, jako kontynuacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wsi.
W obszarze wprowadzono 5 zmian planu, zupełnie przypadkowych terenów, które mogą w skuteczny sposób utrudnić prawidłowe rozwiązania infrastrukturalne, w szczególności układ drogowy, przy sporządzeniu miejscowego pzp.
Teren użytkowany rolniczo, w większości o słabej bonitacji gleb, wyizolowany poprzez rz. Jordan.
Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe o zwiększonej intensywności.
Funkcja uzupełniająca – dopuszczenie usług o charakterze lokalnym na działkach wzdłuż drogi w kierunku Osieka.
Minimalna wielkość działki 1500m^2, z zachowaniem 50% powierzchni ekopozytywnej, poprzez wzbogacenie zieleni urządzonej (zadrzewienie, żywopłoty).
Należy utrzymać dobry standard warunków mieszkaniowych.
Na działce dopuszcza się jeden obiekt budowlany. Pomieszczenia gospodarcze, garaże powinny być w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektu zasadniczego (również przez formy małej architektury).
W przypadku budynków mieszkaniowo – usługowych obowiązują również zasady „jednej bryły" (powiązanie funkcjonalne).
Wysokość zabudowy do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym. Budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego (wieś gmina).
Zabezpieczenie sfery usług publicznych przez istniejące obiekty we wsi Obrowo.
Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej przez systemy gminne.
Na terenie obszaru znajduje się nowy cmentarz grzebalny, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinien być uwzględniony w sposób specjalny – dojazd z drogi głównej (nie przez tereny mieszkaniowe) oraz strefa zieleni wysokiej.
Utrzymuje się nadal lokalizacje oczyszczalni ścieków „Obrowo" (do czasu ostatecznej decyzji), przy czym musi nastąpić jej dyslokacja, w stosunku do obowiązującego planu, w kierunku wschodnim – zakole rz. Jordan, ze względu na usytuowanie cmentarza. W przypadku innego wariantu systemu odprowadzania ścieków (Dobrzejewice), teren przeznaczony zostanie pod budownictwo mieszkaniowe.

B8 – teren położony w sołectwie Obrowo i częściowo w sołectwie Zębówiec, w pasie równoległym do kompleksu leśnego.
W stanie istniejącym uprawy polowe, niska bonitacja gleb (na większości terenu).
Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe o małej intensywności. Możliwość uzyskania dobrego standardu warunków zamieszkiwania.
Zakaz wydzielonej zabudowy usługowej i produkcyjnej. Ograniczenie do minimum nowej zabudowy zagrodowej.
Minimalna wielkość działki 2000m^2, z 70% powierzchni ekopozytywnej, o dużym zadrzewieniu i zakrzaczeniu.
Oprócz budynku mieszkaniowego dopuszcza się lokalizację oddzielnego obiektu gospodarczego (np. z garażem) dla własnych potrzeb bytowych, pod warunkiem niedopuszczenia jego przeznaczenia pod działalność produkcyjną lub usługową, w szczególności dla hodowli zwierząt.
Wysokość zabudowy do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym.
Obsługa sfery społecznej przez wieś Obrowo. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną przez systemy gminne.

B9 – teren położony na terenie sołectw Brzozówka i Głogowo po północnej stronie drogi nr 10 ograniczony od południa – obszarem A1, od zachodu – ciekiem wodnym, od północy – drogą powiatową nr 44489, od wschodu – drogą lokalną na wysokości istniejącego zespołu usługowo – przemysłowego. Wschodnią granicę wyznaczają grunty o wyższych bonitacjach gleb.

Teren położony w sąsiedztwie gminy Lubicz, leżący w strefie podmiejskiej, charakteryzuje się dużą dynamiką podaży gruntów na zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod funkcje budownictwa mieszkaniowego. W latach 1997- 98 wykonano 20 zmian planu na tym obszarze. Zastrzeżenia dotyczące sporządzonych zmian planu podobne jak w obszarze B2.

Ze względu na wyjątkowo dużą ilość wniosków o dokonanie zmian planu i ich specyfikę (uwagi ogólne dla całej strefy), należy w tym przypadku przede wszystkim uwzględnić dobro ogólnospołeczne i osiąganie celów strategicznych (np. realizacja celów publicznych), a nie wyłącznie żądania właścicieli gruntów. Ogólna liczba wniosków ok.40, niektóre dotyczą obszarów o powierzchni ponad 15ha. W taktyce udostępniania terenów powinny być uwzględnione, przede wszystkim, korzyści dla społeczności gminy (wzrost liczby mieszkańców, wpływ opłat wynikających ze zmiany funkcji terenu, tempo realizacji, opłaty itp.) w stosunku do kosztów przygotowania terenów, ich uzbrojenia technicznego, a w konsekwencji zabezpieczenia sfery społecznej dla tych obszarów.

Podstawowa funkcja terenu – budownictwo mieszkaniowe o zróżnicowanej intensywności, w części południowej bardziej intensywne.

Funkcje uzupełniające – usługi publiczne w sferze społecznej oraz usługi komercyjne o charakterze lokalnym, zgrupowane w paśmie drogi powiatowej nr 44489. Bilans potrzeb w sferze społecznej powinien być ustalony łącznie dla obszaru B9, B1 i częściowo B2, w aspekcie ich zabezpieczenia przez ośrodek w Dobrzejewicach oraz dogodnych powiązań komunikacyjnych.

Analiza przeprowadzona w ramach koncepcji programowo – przestrzennej dla tego rejonu powinna uzasadnić realizację lub brak takiej potrzeby, obiektów sfery społecznej na obszarze B9.

W obszarze występują tereny o mniej korzystnych warunkach do zabudowy kubaturowej (wysoki poziom wód gruntowych, tereny łąkowe, obniżone), które poprzez opracowanie fizjografii szczegółowej (poprzedzającej sporządzenie miejscowego pzp) powinny zostać ściśle określone i wyeliminowane dla zabudowy mieszkaniowej, tworząc tzw. tereny otwarte dla realizacji funkcji sportowych, rekreacyjnych w postaci urządzonych terenów zielonych, niezbędnych przy tak intensywnym zainwestowaniu terenów sąsiednich.

Na całym obszarze należy osiągnąć zadawalające warunki zamieszkiwania.

W części południowej obszaru oznaczonej symbolem B9a jako minimalną wielkość działki ustala się 1500m^2, przy zachowaniu 60% powierzchni ekopozytywnej. Na działce dopuszcza się jeden obiekt budowlany. Pomieszczenia gospodarcze (w tym garaże) mogą być realizowane w formie wbudowanej lub dobudowanej (odpowiednia forma architektoniczna) do obiektu mieszkaniowego , również przez formy małej architektury, tworząc jedną „bryłę".

Powyższy warunek dotyczy również obiektów o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej. Wysokość zabudowy – 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym.

Dla obszaru B9b (w części północnej obszaru) wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 2000m^2, z 65% powierzchnią ekopozytywną. W rejonie tym dopuszcza się oprócz budynku mieszkalnego – budynek gospodarczy lub usługowy, jako obiekt

budowlany samodzielny. Wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, w przypadku obiektu mieszkalnego z poddaszem użytkowym.
Zakaz wprowadzania dalszych „punktowych" zmian planu na obszarze, konieczność sporządzenia miejscowego pzp przed „otwarciem" inwestycyjnym terenu.
Obsługa w sferze społecznej zostanie ustalona w oparciu o warunki podane poprzednio (koncepcja programowo – przestrzenna).
Infrastruktura techniczna w oparciu o systemy gminne.
Obsługa komunikacyjna obszaru przez drogę powiatową nr 44489, oraz drogę zbiorczą wzdłuż trasy ekspresowej (przez obszar A1) oraz wewnętrzne układy lokalne. Minimalizacja indywidualnych wjazdów na drogę powiatową – jeden wjazd na dwie działki.
Dla obszaru wskazane jest etapowanie realizacji wynikające z polityki rozwoju gminy.

Strefa C – uprawy warzywniczo – ogrodnicze

obejmuje obszary położone na terenie sołectw **Głogowo** i **Dobrzejewice**, ograniczone od strony północnej drogą powiatową o relacji Brzozówka – Łążynek, od wschodu drogą Łążynek – Dobrzejewice, od południa obszarem usług komercyjnych A1 i A3, od zachodu obszarem budownictwa mieszkaniowego B9.

Parametrami wyznaczającymi obszar strefy są:

- wyizolowanie obszarów dobrych gleb (III i IV) z kompleksem upraw polowych poprzez układ komunikacyjny z obrzeżną zabudową;
- dobra bonitacja gleb (III i IV);
- potencjalne potrzeby produkcji warzywniczo – ogrodniczej na „zielony" rynek Torunia;
- udostępnienie terenu pod realizację obiektów przetwórstwa i przechowalnictwa produkcji rolniczej (wyspecjalizowanej).

Zagospodarowanie terenu ma charakter perspektywiczny, tworząc rezerwę funkcjonalna dla potencjalnego rozwoju produkcji warzywniczo – ogrodniczej bezpośrednio na rynek lub dla przetwórstwa zlokalizowanego w miejscu produkcji.

Główna funkcja terenu – uprawy warzywniczo – ogrodnicze (polowe i pod osłoną).

Funkcja dodatkowa – przetwórstwo i przechowalnictwo produkcji roślinnej.

Funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa (mieszkaniowo – usługowa) i zagrodowa zlokalizowana na obrzeżu strefy, wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Dla terenów upraw warzywniczo – ogrodniczych oraz zabudowy związanej z przetwórstwem lub przechowalnictwem, na etapie studium, nie wprowadza się ograniczeń w zakresie wielkości działek i charakteru zabudowy. Warunki te powinny być ustalone na etapie miejscowego pzp, po konsultacji z zainteresowanymi inwestorami. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla potrzeb prowadzącego działalność gospodarczą, pod warunkiem takiej lokalizacji, która w przyszłości nie pozwoli na wydzielenie odrębnej działki. Najistotniejszym elementem, wyprzedzającym miejscowy plan, powinna być koncepcja wewnętrznego układu drogowego obszaru i jego powiązanie z drogami powiatowymi. Koncepcja ta powinna również uwzględniać systemy infrastruktury technicznej obsługującej obszar.
Zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych nie związanych z funkcją strefy.

W strefie wydziela się obszar funkcjonalny C1 obejmujący obrzeże strefy wzdłuż dróg powiatowych nr 44489 i 44224. Pasmo położone obustronnie wzdłuż dróg, o głębokości 100 – 150 m, wielofunkcyjne, dopuszczające zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową (usługi o charakterze lokalnym) i zagrodową (istniejącą).

Minimalna wielkość działki – 2000m^2, 50% powierzchni ekopozytywnej, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej.

Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. W przypadku zabudowy usługowej – zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej działce.

Ograniczenie ilości wjazdów z dróg powiatowych – jeden wjazd na dwie działki.
Zabezpieczenie obsługi w sferze społecznej przez wieś Dobrzejewice.
Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej przez systemy gminne i powiatowe (drogi).

Strefa D – uprawy polowe (rolnictwo)

położona w północno – wschodniej części gminy obejmująca sołectwa: **Łążynek, Łążyn, Zębowo, Kazimierzewo, Bartoszewo, Skrzypkowo, Zębówiec** (częściowo) i **Szembekowo** (częściowo).

Parametrami wyznaczającymi obszar strefy są:

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach fizjograficznych dla rolnictwa (najlepsze w gminie);
- jednolity kompleks upraw polowych (bez terenów o innych funkcjach);
- dobre wyniki w towarowej produkcji rolniczej;
- tradycja upraw polowych i dobre wyposażenie techniczne;
- brak podaży (wniosków) gruntów na zmianę funkcji (pojedyncze przypadki);
- brak zainteresowania inwestorskiego dla innych działań gospodarczych.

Podstawowa funkcja strefy – towarowa produkcja rolnicza.

Funkcja uzupełniająca – budownictwo mieszkaniowe i usługowe zlokalizowane w rejonie istniejących wsi.

Generalne ograniczenie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie strefy do jej lokalizacji:

- w obrębie naturalnego rozwoju wsi;
- wzdłuż istniejących dróg (w pasie 50 – 100m);
- na obszarach wyznaczonych w studium.

Nową zabudowę zagrodową należy lokalizować na w/w terenach. W przypadkach szczególnie uzasadnionych można dopuścić zabudowę zagrodową w innych terenach rolniczych, uwzględniając jednak przyszłościowe warunki unijne w polskim rolnictwie.

W strefie podstawowym problemem jest ochrona gruntów rolnych oraz racjonalne gospodarowanie rolniczą przestrzenią produkcyjną dla prowadzenia wysokotowarowej gospodarki rolnej, będącej źródłem utrzymania społeczności lokalnej.

Tereny o niskiej bonitacji, w szczególności nieużytki, można przeznaczyć pod zalesienie. Obszary te powinny być objęte skorygowanym opracowaniem dotyczącym granicy rolno-leśnej na terenie gminy.

W okresie przejściowym polskiego rolnictwa, polityka rozwoju gminy dla tej strefy powinna realizować strategię osłonową, polegającą głównie na ochronie dóbr materialnych (środków produkcji i obiektów) oraz zapewnieniu odpowiedniego poziomu życia dla grup ludności ekonomicznie najsłabszej.

W zakresie infrastruktury technicznej do najważniejszych zadań należy zaliczyć:

- skanalizowanie wsi poprzez budowę kolektorów sanitarnych;
- modernizację dróg powiatowych i gminnych;
- modernizację sieci 15kV w celu podniesienia pewności zasilania i zwiększenia mocy dla przyszłościowego rozwoju rolnictwa i usług.

Obsługa strefy w zakresie infrastruktury społecznej przez systemy gminne.

W strefie wydziela się dwa obszary funkcjonalne:

D1 – położony obustronnie wzdłuż drogi nr 44485 na odcinku Dobrzejewice (od obszaru A3) – Łążyn, obejmujące również wieś Łążyn.
Pasmo przewidziane pod zabudowę o funkcji mieszanej, mieszkaniowo – usługowej, w zależności od inwestorów.

Należy dążyć do takiego układu przestrzennego zabudowy, który by minimalizował konieczność budowy dodatkowego układu drogowego (dojazdy z dróg głównych).
Minimalna wielkość działki 2000 m^2, z zachowaniem 60% powierzchni ekopozytywnej.
Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się lokalizację dodatkowego obiektu gospodarczego lub usługowego na działce.
Minimalizacja ilości wjazdów z drogi głównej – jeden wjazd na dwie działki. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej działki.

D2 – pasmo obustronne wzdłuż drogi nr 44436 o głębokości jednej działki (do 100 m).
Funkcja zabudowy – mieszkaniowo – usługowa.
Warunki – jak w obszarze D1.
W odległości 200m od trasy ekspresowej wskazana lokalizacja zabudowy usługowej z możliwością dopuszczenia budynku mieszkalnego dla właściciela działki. Nie należy w tym rejonie lokalizować „czystej" zabudowy mieszkaniowej (uciążliwość trasy).

Strefa E – usługi turystyczne

obejmuje tereny położone na obszarze sołectw:
Silno, Dzikowo, Osiek i Smogorzewiec (część południowa) ograniczona od południa – rz. Wisłą, od zachodu – drogą gminną Silno – Nowy Świat, od północy – zwartym kompleksem leśnym, od wschodu – granice sołectwa Osiek.
Parametrami wyznaczającymi obszar strefy są:
- duża atrakcyjność rekreacyjna terenu w obszarze podmiejskim m. Torunia,
- tradycyjne zaplecze rekreacyjne dla m. Torunia,
- urządzone ośrodki wypoczynkowo – rekreacyjne,
- przychylność władz i społeczności lokalnej do rozwoju tego typu usług,
- bardzo słabe warunki dla rozwoju rolnictwa,
- duża dynamika zabudowy letniskowej (w dużej części chaotycznej),
- znaczna ilość wniosków do zmiany funkcji terenu (na cele rekreacyjne) – podaż terenów,
- możliwość organizacji imprez rekreacyjnych o zasięgu ponadlokalnym,
- duże zalesienie obszaru,
- bliskość rz. Wisły i zbiorniki wodne (jeziora, stawy),
- w przyszłości, część pasma turystyczno – rekreacyjnego Toruń – zapora na rz. Wiśle.

Podstawowe funkcje dla strefy: usługi turystyczno – rekreacyjne o szerokiej ofercie w formie:
- obiektów rekreacyjnych ogólnodostępnych,
- budownictwa letniskowego,
- ośrodków turystyki specjalistycznej i kwalifikowanej,
- obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego (przede wszystkim wieś Osiek),
- terenów leśnych przygotowanych do rekreacji poprzez wytyczenie ciągów pieszych, rowerowych – minimalizujących niekontrolowaną penetrację lasów.

Na obszarze przewiduje się realizację różnych form turystyki – wypoczynek codzienny i weekendowy, pobytowy, formy rekreacyjno – sportowe oraz turystykę kwalifikowaną (pieszą, rowerową, konną)
Funkcję uzupełniającą dla strefy stanowić będzie budownictwo mieszkaniowe zgrupowane przede wszystkim we wsi Osiek oraz usługi lokalne zabezpieczające potrzeby ruchu rekreacyjnego i społeczności lokalnej.
Głównym ośrodkiem zabezpieczającym rozrząd ruchu turystycznego i gwarantującym dobry poziom usług paraturystycznych dla całej strefy będzie wieś Osiek. Konieczność zmiany

wizerunku wsi poprzez uporządkowanie zabudowy, podniesienie estetyki, a nowe obiekty budowlane powinny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego. Wymagane zapewnienie dostatecznej ilości miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych.

Duża część obszaru strefy (południowo – zachodnia) położona jest w rejonie zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 141. Niska przepuszczalność stropu wymaga szczególnej ochrony, przede wszystkim przez skanalizowanie zabudowy i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni. Jest to wymóg wstępny i konieczny dla udostępniania nowych terenów do zabudowy.

Istniejące zalesienie i zadrzewienie nie może ulec zmniejszeniu, w wyniku nowego przeznaczenia terenów, wprost przeciwnie, większość terenów pod zabudowę letniskową musi być dodatkowo zadrzewiona lub zakrzaczona w stopniu przewidzianym miejscowym pzp. Dla strefy przewiduje się prowadzenie strategii proekologicznej, która powinna, mimo wprowadzenia nowych funkcji, zapewnić zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego w mało zmienionym stanie, utrzymanie zrównoważonego rozwoju, przy eliminacji zagrożeń i zaniedbań już istniejących, przede wszystkim w infrastrukturze technicznej.

Wiodącym elementem zagospodarowania tej strefy powinno być ukierunkowanie rozwoju na usługi rekreacyjne i paraturystyczne ogólnodostępne dla wypoczynku codziennego i weekendowego oraz budownictwo letniskowe, zgrupowane w koloniach o małej intensywności (pełne zabezpieczenie w infrastrukturę techniczną).

Do najważniejszych zadań w zakresie infrastruktury technicznej dla prawidłowego funkcjonowania strefy, należy zaliczyć:

- budowę systemu kanalizacyjnego, obsługującego wszystkie obszary przeznaczone do zainwestowania, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Osieku,
- rozbudowę sieci wodociągowej na terenach przewidywanych do zabudowy w oparciu o gminne ujęcie wody w Osieku,
- modernizację drogi wojewódzkiej nr 1057 i dróg gminnych łączących tereny zabudowane z Osiekiem i drogą wojewódzką,
- budowę parkingów przy obiektach użyteczności publicznej i wzdłuż drogi „turystycznej" (Toruń – zapora), zabezpieczających potrzeby miejsc postojowych,
- realizacja ścieżek rowerowych wg koncepcji zawartej w studium,
- wyposażenie strefy w sieć gazu przewodowego.

W zakresie sfery społecznej zapewnienie pełnej obsługi przez obiekty zlokalizowane na terenie wsi Osiek.

W strategii rozwoju gminy należy przyjąć założenie, że w dalszej perspektywie czasowej, część budownictwa letniskowego, będzie użytkowana całorocznie i zmieni status na budownictwo mieszkaniowe, co niewątpliwie będzie rzutować na zwiększenie potrzeb w sferze społecznej (zwiększenie bazy), ale również lepsze wykorzystanie systemów infrastrukturalnych (całoroczne).

Obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej, przez systemy gminne. W przypadku budowy sieci gazu przewodowego, należy strefę wyposażyć w pierwszej kolejności.

Istniejąca na obszarze strefy zabudowa letniskowa w dobrym stanie technicznym i odpowiedniej estetyce oraz zagospodarowaniu terenu, podlega zachowaniu z wymogiem wyposażenia obiektów w systemy infrastruktury (po realizacji systemów gminnych). Zabudowa prowizoryczna, lub o złym stanie technicznym i nieodpowiednim zagospodarowaniu terenu powinna być zmodernizowana lub ulec likwidacji.

Obszary budownictwa mieszkaniowego lub mieszkaniowo – usługowego zlokalizowane na terenach E1, E2, E3, E4, E5, E6 i E7, stanowiące rezerwę terenową dla docelowego rozwoju wsi. Uszczegółowienie granic obszarów oraz warunki lokalizacji zabudowy kubaturowej powinny być uściślone po wykonaniu fizjografii szczegółowej. Tereny wykluczone z

zabudowy kubaturowej (łąkowe, podmokłe) znajdujące się wewnątrz terenów przewidzianych do zabudowy lub w ich pobliżu (tereny na południe od istniejącej zabudowy wzdłuż drogi nr 1057) powinny stanowić tzw. tereny otwarte z możliwością urządzenia terenów zielonych lub dla funkcji uzupełniających usługi turystyczne – pole namiotowe, tereny sportowo – rekreacyjne, tereny dla organizacji imprez (cyrk, festyny) lub parkingi. Łączna, szczegółowa oferta dla wszystkich terenów wsi Osiek, łącznie z terenami rozwojowymi, powinna być sprecyzowana w koncepcji programowo – przestrzennej i realizowana poprzez miejscowe pzp. Sporządzanie „wycinkowych" miejscowych pzp bez wizji całości, jednego z najważniejszych biegunów rozwoju gminy, może doprowadzić do nieracjonalnego wykorzystania przestrzeni.
W strefie E wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne przewidziane do rozwoju i przekształceń:

E1 – teren budownictwa mieszkaniowego, charakteryzujący się nowoczesną zabudową (reprezentacyjne osiedle), o dobrym standardzie warunków mieszkaniowych.
W obszarze tym zakłada się, w części północnej, jako przedłużenie terenów usług publicznych, lokalizację centrum handlowo – usługowego dla całego rejonu z ukierunkowaniem na obsługę ruchu turystycznego. Poza centrum dopuszcza się lokalizację usług wzdłuż drogi gminnej, w przyszłości trasy turystycznej Toruń – zapora. Wielkość terenu i program centrum powinien wynikać z koncepcji programowo – przestrzennej.
Dla pozostałego terenu ustala się funkcję podstawową i wyłączną – budownictwo mieszkaniowe o wysokim standardzie zamieszkiwania. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych. Minimalna wielkość działki 2000 m^2, przy zachowaniu 60% powierzchni ekopozytywnej.
Na działce dopuszcza się jeden obiekt budowlany. Pomieszczenia gospodarcze, w tym garaże powinny być w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektu głównego (również poprzez formy małej architektury).
Wstępnie ustala się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym, z dopuszczeniem liberalizacji tego ograniczenia do wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, o ile w koncepcji programowej i przestrzennej taka potrzeba zostanie uzasadniona (m. in. np. popytem na taką zabudowę).
Obsługa komunikacyjna przez układ wewnętrzny włączony do drogi gminnej Osiek – Łęg.

E2 – tereny istniejącej zabudowy wsi i wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz przeznaczone do zabudowy w kierunku Dzikowa (E2a) i w rejonie cmentarza (E2b). Dla obszaru ustala się funkcję podstawową – budownictwo mieszkaniowe o różnym standardzie warunków zamieszkiwania.
Jako funkcję uzupełniającą, dla obszaru E2 i E2a – usługi o charakterze lokalnym, również w formie wydzielonej działki, nie mających wpływu na obniżenie warunków zamieszkiwania na działkach sąsiednich.
Minimalna wielkość działki na terenach E2 i E2a – 1500 m^2, z 50% powierzchnią ekopozytywną, na terenie E2b – 2000 m^2, z 60% powierzchnią ekopozytywną.
Na terenie E2 dopuszcza się mniejszą wielkość działki, jeżeli warunki terenowe nie pozwalają na uzyskanie wielkości minimalnej.
Na terenach E2 i E2a obowiązuje zasada jednego obiektu, z dopuszczeniem pomieszczeń gospodarczych lub usługowych w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektu zasadniczego. Na terenie E2b dopuszcza się dodatkowy obiekt gospodarczy

dla własnych potrzeb, pod warunkiem niedopuszczenia jego przeznaczenia pod działalność usługową lub produkcyjną, w szczególności hodowli zwierząt.
Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Obsługa komunikacyjna przez drogę wojewódzką oraz drogi gminne.

E3 – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, bez dopuszczenia lokalizacji usług i produkcji. Minimalna wielkość działki 2000 m^2, z 60% powierzchnią ekopozytywną, dopuszcza się budowę dodatkowego obiektu gospodarczego dla potrzeb własnych (zakaz uruchamiania usług i hodowli zwierząt).

E4, E5, E6 i E7 – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem funkcji usługowej na działkach bezpośrednio przyległych do drogi wojewódzkiej Obrowo – Osiek. Na działkach usługowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo – usługową lub tylko usługową.
Minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej – 2000 m^2, z 60% powierzchnią ekopozytywną, dla usługowej – 800 m^2, z 30% powierzchnią ekopozytywną.
Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Obowiązuje zasada „jednego" obiektu. Pomieszczenie usługowe lub gospodarcze (garaże) w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektu podstawowego również poprzez formy małej architektury.
Wskazane zadrzewienie i zakrzaczenie działek w nawiązaniu do terenów zalesionych lub łąkowych.
Na działkach przeznaczonych pod usługi konieczność zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obszarze własnej posesji.
Obsługa komunikacyjna przez układy wewnętrzne włączona do drogi wojewódzkiej lub bezpośrednio z niej.

E8, E9, E11 – tereny przeznaczone pod budownictwo letniskowe o małej intensywności.
Funkcja podstawowa – rekreacja.
Zakaz lokalizacji obiektów usługowych lub produkcyjnych. Ograniczenie, do czasu sporządzenia miejscowych pzp, lokalizacji zabudowy zagrodowej.
Minimalna wielkość działki – 2000 m^2, z 75% powierzchnią ekopozytywną, z dużym odsetkiem zadrzewienia i zakrzaczenia terenu.
Obowiązuje zasada jednego obiektu na działce. Zakaz wtórnych podziałów, co powinno wynikać z zagospodarowania działki w miejscowym pzp. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego.
Obsługa komunikacyjna przez drogi gminne.

E10 – istniejący ośrodek wypoczynkowy. Konieczność modernizacji i zwiększenia oferty rekreacyjno – wypoczynkowej. Uporządkowanie spraw terenowo – prawnych, dostępności i przekształcenia w ośrodek ogólnodostępny. Wydłużenie czasu użytkowania (sezonu). Zasadniczej zmiany wymagają sprawy komunikacji, przede wszystkim miejsc do parkowania, dojazdy, system ścieżek rowerowych. Obszar ośrodka należy powiększyć m. in. o teren komunalny.
Ograniczenie do minimum zabudowy letniskowej indywidualnej. Promowanie rozwoju usług paraturystycznych na działkach prywatnych.

E12 – teren przeznaczony do zabudowy letniskowej o wysokim standardzie zamieszkiwania i wypoczynku. Funkcja podstawowa – tereny rekreacyjne o zabudowie letniskowej w formie rezydencjalnej. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych.
Minimalna wielkość działek 5000m^2, z 80% powierzchnią ekopozytywną, w większości zadrzewioną lub zakrzaczoną.
Możliwość lokalizacji na działce obiektu dodatkowego dla potrzeb własnych o charakterze rekreacyjnym lub gospodarczym (wykluczenie prowadzenia usług lub hodowli).
Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym. Zagospodarowanie działki o indywidualnych cechach kompozycji urbanistycznej z zabudową charakteryzującą się wysokimi walorami estetyczno – architektonicznymi.
Obsługa komunikacyjna przez układ lokalny włączony do drogi Silno – Chrapy – Osiek.

Uwaga:

Południowa granica obszaru (od strony rz. Wisły) może ulec korekcie po uściśleniu terenów zagrożonych zalewem na obszarach powodziowych w oparciu o aktualne dane gminy w tym zakresie oraz istniejące opracowanie „Koncepcja zagospodarowania Dolnej Wisły" – Hydroprojekt Warszawa – 1999 r.

E13 – obszar śródleśny ze zbiornikiem sztucznym po eksploatacji żwiru. Teren perspektywiczny do zagospodarowania turystycznego o charakterze usług ogólnodostępnych. Forma zagospodarowania terenu (na wschód od zbiornika) powinna być sprecyzowana po podjęciu decyzji o dalszej eksploatacji złoża lub jej zaniechaniu, w porozumieniu z właścicielem terenu. Możliwość lokalizacji usług turystyczno – rekreacyjnych terenochłonnych o dużym stopniu uciążliwości.
Wyposażenie terenu w systemy infrastrukturalne (przed rozpoczęciem zabudowy).
Obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej poprzez układ wewnętrzny.
Konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych wewnątrz obszaru.

E14 – obszar przewidywany pod zabudowę letniskową o dobrych warunkach odpoczynku.
Zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych.
Minimalna wielkość działki – 2000 m^2, z 65% powierzchnią ekopozytywną. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Na działce dopuszczalny jeden obiekt budowlany.
Zabudowa powinna być realizowana w koloniach (maksymalnie 20 działek) odizolowanych od siebie pasami zieleni wysokiej (zadrzewienie), dla polepszenia warunków zamieszkiwania.
Obsługa komunikacyjna zewnętrzna przez drogę wojewódzką i drogę gminną Silno – Nowy Świat.

E15 – rezerwa terenu pod usługi turystyczne ogólnodostępne (np. gastronomia, motel, wypożyczalnia rowerów itp.) „współpracujące" w przyszłości z obszarem E13, ukierunkowane na przejeżdżających trasą turystyczną (droga wojewódzka).
Uruchomienie usług niezależnie od podjęcia decyzji o uruchomieniu obszaru E16.
Dojazd z drogi wojewódzkiej, konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc w zależności od pełnionej funkcji.

E16 – przekształcenie funkcji mieszkaniowej w obiekt usług turystycznych ogólnodostępnych, zlokalizowany jako „brama wjazdowa" na tereny rekreacyjne (np. „pierwsza" informacja o terenach wypoczynkowych uzupełniona miejscem odpoczynku).

Obiekt komunalny, o wartości kulturowej – dawna szkoła murowana.

E17 – obszar na terenie Nowego Świata, w części zabudowany, przekształcenia starej zabudowy w letniskową. Teren przewidziany do zabudowy letniskowej. Minimalna wielkość działki 1500 m^2, z 65% powierzchnią ekopozytywną. Wykluczenie innych funkcji. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się tylko jeden obiekt kubaturowy na działce.
Ze względu na małokorzystne warunki dla zabudowy (w pewnej części obszaru) dokładna lokalizacja obiektu budowlanego powinna być wyznaczona w oparciu o opinię geotechniczną.
Obsługa komunikacyjna przez drogę gminną Silno – Dzikowo.

E18 – teren w pobliżu zbiorników wodnych (m. in. jeziora Dzikowskiego) w układzie pasmowym. Teren z istniejącą zabudową letniskową (w części przekształcona zabudowa siedliskowa). Konieczność uporządkowania zagospodarowania pod względem przestrzennym i komunikacyjnym.
Podstawowa funkcja – zabudowa letniskowa. Minimalna wielkość działek 1500 m^2, z 60% powierzchnią ekopozytywną. W rejonie jez. Dzikowskiego (na wschód od jeziora) – minimalna wielkość działki 2000 m^2, z 70% powierzchnią ekopozytywną. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Zakaz uruchamiania innych funkcji w obszarze (poza strefą przyjeziorną). Sukcesywne przekształcanie zabudowy zagrodowej w mieszkaniową lub letniskową.
Na działce dopuszczony tylko obiekt mieszkaniowy. Pomieszczenia gospodarcze w formie wbudowanej lub dobudowanej.
Lokalizacje obiektów kubaturowych, na terenach o mniej korzystnych warunkach budowlanych powinny być ustalone indywidualnie, w oparciu o opinię geotechniczną.
Utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni.
Konieczność urządzenia kąpieliska gminnego i terenów plażowych (trawiastych) w części nadbrzeżnej jeziora. Rejon kąpieliska wymaga zagwarantowania odpowiedniego parkingu oraz usług gastronomiczno – rekreacyjnych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ten obszar wymaga szczegółowego rozwiązania, łącznie z istniejącą zabudową zagrodową, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora.
Obsługa komunikacyjna przez drogi gminne.

E19 – ośrodek wypoczynkowy (zabudowa w części intensywna, stan techniczny średni) o charakterze zamkniętym. W 1998 r. użytkownik wieczysty S. A. „APATOR" rozpoczął prywatyzację terenu wydzielając 15 działek pod zabudowę indywidualnymi domkami letniskowymi. Gmina nie skorzystała z prawa pierwokupu. W przyszłości może nastąpić dalsza prywatyzacja. W polityce gminy powinien być uwzględniony ten fakt, z ukierunkowaniem na utrzymanie usług turystycznych ogólnodostępnych (niezależnie od właściciela) na tym terenie i ograniczenie dalszej zabudowy indywidualnej (chłonność terenu, brak urządzeń towarzyszących wypoczynkowi).
Udostępnienie terenu do zabudowy (nowe działki) powinno nastąpić dopiero po realizacji kolektora sanitarnego do sieci gminnej (na koszt prywatnych inwestorów) oraz po opracowaniu miejscowego pzp zmiana formy użytkowania, z usług turystycznych (ośrodek) na budownictwo letniskowe (indywidualne).

E20 – teren o bardzo zróżnicowanych warunkach przyrodniczych, generalnie o niekorzystnych warunkach do zabudowy. Zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów i

zgodnie z obowiązującym planem przestrzennego zagospodarowania dla obszaru przewiduje się funkcje – usługi turystyczno – rekreacyjne. Jako funkcja uzupełniająca – budownictwo letniskowe na terenach przydatnych pod zabudowę.
Usługi turystyczne oparte powinny być przede wszystkim o zbiorniki wodne, utworzone na bazie istniejących, dla prowadzenia turystyki specjalistycznej i kwalifikowanej. Dopuszcza się w obszarze usługi gastronomiczno – hotelowe, sportowe i rozrywkowe.
Sprecyzowanie funkcji nastąpi na etapie sporządzania miejscowego pzp i negocjacji z właścicielami gruntów.
Istotnym faktem jest dążenie do zmniejszenia uciążliwości fermy drobiu (sąsiedztwo) poprzez wprowadzenie nowych technologii lub zmianę funkcji obiektów.

E21, E22 i E23 – obszary przewidziane do zabudowy letniskowej o bardzo dobrych warunkach wypoczynkowych (w enklawach leśnych, urozmaiconej konfiguracji terenu, bliskość terenów otwartych).
Funkcja terenu – wyłącznie zabudowa letniskowa o wysokim standardzie przebywania. Zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów usługowych i produkcyjnych.
Funkcja uzupełniająca – istniejąca zabudowa siedliskowa z przekształceniem w przyszłości w budownictwo mieszkaniowe (po sprzedaży gruntów rolnych).
Minimalna wielkość działki 2500 m^2, z 75% powierzchnią ekopozytywną. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się dodatkowy obiekt gospodarczy na działce, dla potrzeb własnych z zastrzeżeniem nie przeznaczania pomieszczeń pod działalność gospodarczą lub hodowlę zwierząt.
Obsługa w infrastrukturę techniczną i drogową przez systemy gminne.

Na obszarze strefy dopuszcza się punktową lokalizację budownictwa letniskowego (pojedyncze obiekty) na pozostałych terenach, pod warunkiem nie wywoływania kolizji w środowisku przyrodniczym i wyposażenie obiektu w pełną infrastrukturę techniczną. Przypadki powinny mieć charakter incydentalny i rozpatrywane indywidualnie.

Strefa F – rekreacyjno – mieszkaniowa

obejmująca tereny położone w sołectwach **Sąsieczno** i **Obrowo** (część południowa – Kolonia Obrowska).

Tereny użytkowane rolniczo o małej dochodowości. Zabudowa zagrodowa, ekstensywna. Brak zwartej, ukształtowanej zabudowy wiejskiej na terenie wsi Sąsieczno.

Parametry wyznaczające obszar strefy to:
- wyizolowany teren wśród kompleksów leśnych;
- teren o dobrych warunkach do realizacji wypoczynku (pobytowego);
- brak zabudowy uciążliwej;
- mała przydatność terenów dla produkcji rolniczej;
- urozmaicona konfiguracja terenu;
- korzystna i przyjazna funkcja postulowanej zabudowy rekreacyjnej dla ochrony zasobów przyrodniczych i sąsiedztwa kompleksów leśnych.

Podstawowa funkcja dla strefy – budownictwo letniskowe o charakterze rezydencjalnym.

Funkcja uzupełniająca – budownictwo mieszkaniowe i usługi lokalne o charakterze podstawowym (w obszarze wsi).

Dla rozwoju tej strefy należy przyjąć strategię proekologiczną, mającą na celu utrzymanie zasobów przyrodniczych w mało zmienionym stanie, a wprowadzona zabudowa przyjazna dla środowiska przede wszystkim, poprzez funkcjonowanie systemów

infrastrukturalnych, bardzo małej intensywności oraz dodatkowe zadrzewienie i zakrzaczenie terenów (utrzymanie dużych powierzchni ekopozytywnych).

Zakaz wprowadzania usług turystycznych o charakterze masowym, ogólnodostępnych przede wszystkim takich, które wywołują zwiększony ruch komunikacyjny.

W obszarze wyklucza się lokalizację zakładów produkcyjnych i usługowych. Dopuszczona lokalizacja nieuciążliwych zakładów usługowych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 1057 oraz na terenie wsi Sąsieczno.

Obsługa strefy społecznej przez obiekty położne na terenie wsi Obrowo.

Do najważniejszych zadań w zakresie infrastruktury technicznej należą:

- budowa sieci kanalizacyjnej na terenie całej strefy z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni „Osiek" (ewentualnie „Obrowo", jeśli będzie to uzasadnione ekonomicznie);
- rozbudowa sieci wodociągowej;
- budowa układu wewnętrznego dróg i dróg dojazdowych;
- modernizacja sieci elektroenergetycznej, budowa stacji transformatorowych.

Zagospodarowanie obszaru strefy ma charakter perspektywiczny, polegający na swobodnym przejściu z obecnej funkcji na planowaną. Z prowadzonej polityki gminy w zakresie promocji i marketingu terenów rozwojowych, powinna wynikać potrzeba (określona w czasie) realizacji infrastruktury technicznej na tym obszarze. Udostępnianie terenów powinno być regulowane poprzez tempo sporządzania miejscowych pzp dla poszczególnych sektorów. Konieczność opracowania koncepcji programowo – przestrzennej dla strefy, zapewniającej realizację zabudowy w długim okresie czasu w sposób uporządkowany, sterowany przez władze gminne, przy minimalizacji popełniania błędów.

W strefie wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne:

F1 – obszar przeznaczony pod zabudowę letniskową o bardzo małej intensywności, w formie zabudowy rezydencjalnej. Zachowanie wysokiego standardu warunków zamieszkiwania. Wykluczona lokalizacja działalności gospodarczej poza zwartą zabudową na terenie wsi Sąsieczno. Uszczegółowienie granicy zabudowy wsi, jak również lokalizacji usług i terenów publicznych musi nastąpić na etapie opracowania koncepcji programowo – przestrzennej, w oparciu o przeprowadzone negocjacje z właścicielami gruntów i lokalną społecznością.

Zabudowa letniskowa powinna być realizowana na działkach nie mniejszych niż 5000m^2 (wskazana większa powierzchnia), z zachowaniem 80% powierzchni ekopozytywnej, w większości zagospodarowanej jako zieleń urządzona o dużych walorach estetycznych.

Dopuszcza się zabudowę do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym. Możliwość budowy dodatkowego obiektu gospodarczego (parterowego), przeznaczonego dla własnych potrzeb, o charakterze zbliżonym do funkcji podstawowej (rekreacyjnej). Obiekty budowlane o dużych walorach architektonicznych, z użyciem trwałych materiałów wykończeniowych. Pożądane elementy małej architektury podnoszące kompozycję przestrzenną. Rozkład przestrzenny obiektu (-ów) oraz zagospodarowanie działki powinno wykluczać w przyszłości dokonanie wtórnego podziału. Obrzeża działki zagospodarowane pasem zieleni wysokiej (izolacyjnej).

Pożądane, aby zabudowa realizowana była w koloniach (nie więcej jak 20 działek) oddzielonych pasami zadrzewień (zalesień) wkomponowanych odpowiednio do istniejących terenów zalesionych, tworzących ciągi ekologiczne. Warunek ten powinien być uwzględniony w koncepcji programowej strefy.

Układ przestrzenny działek powinien maksymalnie eliminować uciążliwość ruchu samochodowego (dojazdy – „ściągaczami").

Ograniczenie do minimum dokonywania zmian w konfiguracji terenu.

Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z ukierunkowaniem na sukcesywne jej przekształcanie (po likwidacji terenów rolnych) na zabudowę mieszkaniową, przez podniesienie jej standardu technicznego i estetyki zagospodarowania działki. Dopuszczalne funkcjonowanie obu typów zabudowy.

W rejonie wsi (zabudowy zwartej) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i usługową o charakterze usług podstawowych, ukierunkowaną na społeczność lokalną.

Należy przypuszczać, że w dalszej przyszłości, część zabudowy letniskowej będzie funkcjonować jako budownictwo mieszkaniowe.

Obsługa komunikacyjna przez lokalny układ dróg gminnych włączony do drogi wojewódzkiej.

F2 – obszar leżący między drogą wojewódzką a terenami rekreacyjnymi, tworzący „strefę buforową" od uciążliwych przemieszczeń komunikacyjnych. Granica obszarów F2 i F1 posiada charakter orientacyjny, jej uszczegółowienie powinno nastąpić na etapie koncepcji programowo – przestrzennej, w zależności od warunków właścicieli gruntów i popytu na tereny rekreacyjne.

Podstawowa funkcja obszaru – budownictwo mieszkaniowe o dobrym standardzie warunków zamieszkiwania.

Funkcja uzupełniająca – usługi komercyjne, zgrupowane wzdłuż drogi Obrowo – Osiek.

Dla budownictwa mieszkaniowego wymagany dobry standard warunków zamieszkiwania. Minimalna wielkość działki 2000m^2, z 70% powierzchnią ekopozytywną, zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Dopuszczalny jeden obiekt budowlany na działce, pomieszczenia gospodarcze w formie wbudowanej lub dobudowanej do obiektu mieszkalnego.

Dla działek usługowych minimalna powierzchnia – 1000m^2, z 30% powierzchnią ekopozytywną. Zabudowa parterowa o dużej estetyce i walorach architektonicznych. Konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w obrębie działki.

Obsługa komunikacyjna przez układ lokalny włączony do drogi wojewódzkiej.

F3 – obszar przyległy do obszaru F2, po drugiej stronie drogi wojewódzkiej.

Funkcja i warunki zagospodarowania jak dla obszaru F2.

F4 – tereny dla budownictwa mieszkaniowego – warunki jak w obszarze F2.

Strefa G – kompleks leśny

położony średnicowo na obszarze gminy na kierunku wschód – zachód na terenie sołectw: **Smogorzewiec, Osiek, Kawęczyn** i **Obrowo**.

W większości lasy ochronne: wodochronne, glebochronne i wokół m. Torunia. Gospodarka leśna prowadzona przez Nadleśnictwo Dobrzejewice. Szczegółowe zasady gospodarki leśnej, w której obok funkcji gospodarczej lasu uwzględnia się znaczenia ekologiczne, określa plan urządzenia lasów na lata 1994 – 2003. Na terenie strefy przewiduje się dolesienia na terenach nieprzydatnych pod inne funkcje.

W studium nie przewiduje się wprowadzenia w obszary leśne innych funkcji. Przewidywane kierunki zagospodarowania gminy w swych założeniach, mają na celu wprowadzenie na obrzeżach kompleksu leśnego trwałego zagospodarowania, przyjaznego terenom leśnym i zmniejszającego swobodną, niekontrolowaną penetrację terenów leśnych, m. in. poprzez kanalizowanie ruchu samochodowego.

W strefie wyróżnia się dwa obszary funkcjonalne:

G1 – rejon Opalenicy obejmujący śródleśną enklawę ze zbiornikami wodnymi, do ewentualnego zagospodarowania pod cele turystyczne w formie turystyki specjalistycznej (wędkarstwo, edukacja).
Możliwość powiększenia oferty poprzez odpowiednie zagospodarowanie.
Wykorzystanie planistycznej oferty w dłuższym okresie czasu poprzez właściciela terenu (Lasy Państwowe).

G2 – teren wsi Obory o zabudowie ekstensywnej. Trudne warunki fizjograficzne do zabudowy kubaturowej. Z punktu widzenia samorządu należy utrzymać ograniczony rozwój m. in. ze względu na wysokie koszty zabezpieczenia potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej. Możliwość dopuszczenia realizacji pojedynczych obiektów budownictwa letniskowego, w przypadku popytu inwestorskiego.

Strefa H – usługowo – rolnicza

położona w południowo – wschodniej części gminy w sołectwie: **Silno**, ograniczona od południa rz. Wisłą, od zachodu i północy – granicą gminy, od wschodu – drogą gminną Silno – Nowy Świat.
Zagospodarowanie strefy zdeterminowane jest w dużym stopniu istniejącym zagospodarowaniem i warunkami przyrodniczymi.
W dużej części strefa stanowić będzie tzw. tereny otwarte. W części południowej są to tereny łąkowe zagrożone okresowym zalewaniem rz. Wisły i wyłączone z zabudowy oraz północnej – tereny leśne i łąkowe w części zagospodarowane stawami hodowlanymi oraz pojedynczymi obiektami letniskowymi. Stan ten jest adaptowany do dalszego zagospodarowania, z ograniczeniem dalszej zabudowy kubaturowej.
W części środkowej strefy w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, zlokalizowane są obiekty fermy drobiu, nadal użytkowane. Istotnym warunkiem dalszej eksploatacji terenów jest obniżenie stopnia uciążliwości do obszaru działki oraz wyizolowanie terenu zielenią wysoką od strony wschodniej i od drogi wojewódzkiej.

W strefie wydziela się następujące obszary funkcjonalne (poza terenami otwartymi):

H1 – tereny usług komercyjnych obejmujących istniejącą fermę drobiu oraz teren położony na wschód od tej fermy do istniejących zabudowań. Dalszy teren wzdłuż drogi należy przeznaczyć pod usługi komercyjne, tworząc „strefę buforową" od kurników. Lokalizacja wyłącznie obiektów usługowych bez zabudowy mieszkaniowej. Uściślenie granic obszaru oraz funkcji i formy zabudowy wynikać będzie z potrzeb inwestora.
W przypadku niemożliwości utrzymania strefy uciążliwości w granicach fermy i z tego powodu braku zainteresowania inwestorskiego wolnym terenem, należy obszar zalesić.
Uporządkowania wymaga gospodarka wodno – ściekowa terenu fermy. Planowane zagospodarowanie tego rejonu wymaga realizacji systemu (gminnego) wodociągowo – kanalizacyjnego, ze względu na ochronę obszaru zasobowego GZWP nr 141.

H2 – obszar przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej o małej intensywności, położony wzdłuż drogi gminnej. „Głębokość" pasa zabudowy nie większa niż – 250 m (trzy działki).
Minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2, z min. 60% powierzchnią ekopozytywną.
Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Dopuszczony oddzielny obiekt gospodarczy dla potrzeb własnych, z wykluczeniem prowadzenia działalności gospodarczej lub hodowli zwierząt.

W pasie bezpośrednio przyległym do drogi gminnej dopuszcza się usługi nieuciążliwe prowadzone w obiekcie mieszkaniowym lub w formie dobudowanej do tego obiektu.
Udostępnienie terenu do zabudowy powinno nastąpić do realizacji systemu kanalizacyjnego (teren położony w strefie ochronnej zbiornika GZWP).
Obsługa sfery społecznej przez wieś Osiek, w zakresie infrastruktury przez systemy gminne.

Strefa I – tereny leśne

położona na obszarze sołectw: **Stajenczynki, Osiek**, w południowo – wschodniej części gminy. Tereny stanowią przedłużenie kompleksu leśnego strefy G, przecięte pasmem niezalesionym wsi Stajenczynki (w części przeznaczony pod zalesienie).
W części północnej obszaru większość to lasy glebochronne.
Pod terenami leśnymi zostały wyznaczone potencjalne tereny dla poszukiwania piasków eolicznych i wydmowych – złoża nieudokumentowane.
Gospodarka leśna, prowadzona przez Nadleśnictwo Dobrzejewice w oparciu o plan urządzenia lasu na lata 1994 – 2003.
W strefie wyróżniono kilka niewielkich obszarów przeznaczonych do zabudowy letniskowej I1, I2, I3, I4 oraz I5 położone w rejonie Stajenczynek oraz obszar I4 – w układzie pasmowym zlokalizowany na skarpie nadwiślanej, wzdłuż drogi gminnej w kierunku przyszłej zapory. Obszar I1 w dużej części zabudowany.
Są to obszary (oprócz I1) mało atrakcyjne, do udostępnienia w dalszej perspektywie, ze względu na konieczność wyposażenia terenu w system kanalizacyjny – warunek wstępny – ze względu na ochronę wód podziemnych (zbiornik GZWP nr 141).
Minimalna wielkość działki – 2000m^2, z 75% powierzchnią ekopozytywną. Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym, jeden obiekt na działce.

Strefa J – usługi rekreacyjne

położona na obszarze sołectwa **Szembekowo**, w północnej części sołectwa (Lelitowo)
Obecnie tereny użytkowane rolniczo, zabudowa zagrodowa, ekstensywna.
Parametrami wyznaczającymi obszar strefy są:
- tereny mało przydatne dla rolnictwa (niska bonitacja gleb)
- tereny częściowo zalesione i przeznaczone do zalesienia
- atrakcyjność terenu (w przyszłości), spowodowana sąsiedztwem planowanego ośrodka codziennego wypoczynku nad jez. Józefowo (gm. Lubicz) oraz terenami turystyczno – rekreacyjnymi na terenie gm. Ciechocin (deklarowane publicznie zamierzenia).
- bliskość rz. Drwęcy i kompleksu leśnego (gm. Ciechocin)
- dobre warunki do przebywania (brak uciążliwości, dostateczna odległość od ośrodka rekreacyjnego nad jeziorem)

Podstawowa funkcja strefy – budownictwo letniskowe o małej intensywności oraz usługi turystyczne
Funkcja uzupełniająca – budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe (przejściowo do czasu likwidacji gospodarstw rolnych).
Udostępnienie obszaru do zabudowy letniskowej powinno nastąpić po skanalizowaniu terenów ze względu na fakt, że obszar położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia powierzchniowego wody „Drwęca".
Pożądanym byłoby, żeby zabudowa była lokalizowana w niewielkich koloniach (20 domków) oddzielonych pasami zalesionymi, odpowiedniej szerokości (strefa izolacji).
Ze względu na dłuższą w czasie realizację zabudowy i uniknięcia chaosu przestrzennego oraz przypadkowości lokalizacji, wskazanym byłoby opracowanie koncepcji

programowo – przestrzennej dla całości strefy. W oparciu o przyjętą koncepcję można będzie sporządzać wycinkowe miejscowe pzp dla poszczególnych kolonii, co w konsekwencji obniży koszty przygotowania terenu, a plan miejscowy będzie wykonywany pod konkretne zamówienie inwestorów. Ponadto koncepcja umożliwi wyprzedzające zalesienie obszaru, co spowoduje wzrost ceny gruntu i atrakcyjność terenów.

Ogólne wymogi dla zagospodarowania terenów budownictwa letniskowego:

- minimalna wielkość działki – 2500 m^2,
- powierzchnia ekopozytywna działki nie mniejsza niż 75%,
- jeden obiekt budowlany na działce, pomieszczenia gospodarcze wbudowane lub dobudowane do obiektu.

Budownictwo mieszkaniowe (usługowe) należy lokalizować wzdłuż istniejącej drogi z następującymi warunkami:

- minimalna wielkość działki 1500 m^2,
- powierzchnia ekopozytywna działki nie mniejsza niż 50%,
- dopuszczony budynek gospodarczy jako oddzielny obiekt,
- zabudowa wzdłuż drogi na głębokość jednej działki,
- w zabudowie usługowej konieczność lokalizacji miejsc postojowych w rejonie działki.

Obsługa terenu w infrastrukturę techniczną przez systemy gminne.

Obsługa komunikacyjna strefy przez drogi gminne z włączeniem do drogi powiatowej nr 44489.

W przypadku podjęcia decyzji o lokalizacji w strefie zakładu utylizacji odpadów, należy uwzględnić ten fakt przy opracowaniu koncepcji programowo-przestrzennej lub miejscowym pzp uwzględniając następujące przesłanki:

- utylizacja odpadów przy wykorzystaniu najnowszych technologii dla uzyskania minimalnej ilości przerobionej biomasy do składowania,
- najniższa uciążliwość dla otaczającego terenu,
- pas izolacyjny zieleni wysokiej (zalesienie) o szerokości 400-500 m,
- przebieg dróg dojazdowych do zakładu przez tereny zalesione lub zadrzewione, przy minimalnej ingerencji w tereny wypoczynku,
- funkcjonowanie i oddziaływanie zakładu na środowisko musi uwzględniać wszystkie wymogi i zasady obowiązujące na terenach chronionych (obszar chronionego krajobrazu, strefa ujęcia wody).

3.3.2. Główne elementy infrastruktury technicznej

Niezbędnym warunkiem realizacji i funkcjonowania infrastruktury społeczno – gospodarczej gminy jest jej odpowiednie wyposażenie techniczne, w postaci systemów o wysokim stopniu pewności funkcjonowania oraz zapewniających powiązania z zewnętrznymi sieciami i ośrodkami, jak również uzyskanie odpowiednich warunków dla rozwoju gospodarczego oraz warunków zamieszkiwania na terenie gminy.

Zakładany dynamiczny rozwój gminy oraz konieczność uzyskania odpowiedniego standardu na terenach już zurbanizowanych, przy planowanych zamierzeniach wojewódzkich wymaga długookresowych przedsięwzięć inwestycyjnych, tak ze strony samorządu gminy, jak również przez „zewnętrznych" właścicieli – inwestorów infrastruktury technicznej.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej obsługujących teren gminy istnieje, przy obecnym stanie informacji, duża niepewność ostatecznych rozwiązań, mimo posiadania przez gminę niektórych programów branżowych. Niepewność ta wynika z poszukiwania jak najlepszych rozwiązań funkcjonalno – technicznych dla poszczególnych systemów. Zainspirowana przez obecny Zarząd Gminy analiza ekonomiczna poszczególnych podstawowych systemów infrastrukturalnych, spowodowała wykonanie kilku specjalistycznych opracowań (niektóre w toku sporządzania), lecz nie zostały one ostatecznie

zaakceptowane. Należy podkreślić, że opracowania te dotyczą pokrycia potrzeb wg bilansu sporządzonego w oparciu o obowiązujący ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo, a nie o kierunki zawarte w studium.
Niniejsze studium w stosunku do ogólnego pzp, zakłada bardziej dynamiczny rozwój o zwiększonej ilości terenów pod budownictwo mieszkaniowe, usługi komercyjne oraz budownictwo letniskowe. Z tego też względu konieczne będzie zbilansowanie potrzeb docelowych wg ustaleń studium i wprowadzenie korekt do poszczególnych programów, przede wszystkim:

- systemu zaopatrzenia w wodę (rozbudowa ujęć i sieci),
- systemu odprowadzania ścieków sanitarnych (rozbudowa oczyszczalni i sieci magistralnych),
- systemu usuwania odpadów (utylizacja odpadów).

Poniżej przedstawione elementy określono w oparciu o dostępne obecnie informacje.
Do najistotniejszych zadań z zakresu infrastruktury technicznej należy zaliczyć:

◊ **w systemie drogowym:**

dla potrzeb studium i polityki przestrzennej gminy przyjęto dla układu drogowego klasyfikację funkcjonalną dróg, wynikającą z ich hierarchii i ważności obsługi terenu gminy, a nie z prawa zarządzania. W wielu przypadkach występują znaczące różnice między urzędową klasyfikacją, a funkcją jaką dana droga pełni w systemie gminy.

- budowa drogi ekspresowej S – 10 (oznaczenie na rysunku 01KS) na odcinku Zębówiec – Dobrzejewice po nowym przebiegu (przyjętym wg obowiązującego planu ogólnego) oraz przebudowa istniejącej drogi nr 10 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku Dobrzejewice – granica gminy (dobudowa jezdni północnej). Brak dokumentów technicznych i formalnych (decyzji administracyjnych) ustalających ostateczny przebieg trasy, punkty rozrządu (węzły, włączenia i przecięcia trasy) oraz wymogi w zakresie zagospodarowania pasa drogowego i najbliższego otoczenia. W roku bieżącym spodziewane jest przystąpienie do opracowania studium programowo – technicznego trasy na całej jej długości (Płońsk – Szczecin). Do czasu uzyskania przynajmniej wstępnej koncepcji (do akceptacji), udostępnianie pod zabudowę terenów przyległych do planowanego pasa powinno być w zdecydowany sposób ograniczone (minimalizacja popełnienia błędów w lokalizacji obiektów kubaturowych).

  Dla zapewnienia dostępu do trasy ekspresowej podstawowego układu komunikacyjnego gminy, władze samorządowe na etapie prowadzenia negocjacji powinny zabiegać o:
  - lokalizację węzła o pełnym rozrządzie w rejonie Dobrzejewic – węzeł „Dobrzejewice" (wskazana lokalizacja na wschód od obecnego skrzyżowania w terenie niezabudowanym) oraz przebudowę układu istniejącego w tym rejonie,
  - lokalizację węzła o niepełnym rozrządzie na włączeniu istniejącej drogi nr 10 do trasy w rejonie Zębówca (w. „Zębówiec") – konieczność utrzymania relacji trasa ekspresowa – wieś Obrowo (w obydwu kierunkach). Lokalizacja może być przesunięta w kierunku zachodnim do skrzyżowania z drogą nr 44437, lecz z możliwością, w tym przypadku, również przejazdu na wprost drogą powiatową,
  - lokalizację węzła w rejonie Brzozówki (w. „Brzozówka" – w odległości ok. 3 km od Dobrzejewic) dla możliwości włączenia dróg zbiorczych – łącznikowych przebiegających wzdłuż trasy jak również dróg o funkcji zbiorczej obsługujących tereny przyległe,
  - budowę obustronnych dróg zbiorczych wzdłuż trasy na odcinku węzeł „Dobrzejewice" – granica gminy,

- modernizacja* drogi nr 10 – 01 KG – na odcinku w. „Dobrzejewice" – w. „Zębówiec" pod względem parametrów technicznych i bezpieczeństwa z zapewnieniem wydzielonego ciągu pieszo – rowerowego jednostronnego lub w formie umocnionych poboczy,
- modernizacja drogi 02 KG (obecnie drogi nr 1057 i 44486) od Obrowa poprzez Osiek do granicy gminy (w kierunku Torunia), z wydzieleniem ścieżki rowerowej poza pas ruchu samochodowego. Odcinek drogi od Silna do Osieka stanowić będzie element trasy turystycznej (Toruń – zapora) i powinien być wyposażony w obiekty przydrożne obsługi ruchu turystycznego (punkty zatrzymań, parkingi, gastronomię i inne usługi),
- modernizacja drogi 01 KZ (droga nr 44489) z przystosowaniem do obsługi terenów mieszkaniowych (włączenie lokalnych układów, dopuszczenie włączeń bezpośrednich) oraz wyposażenie w ciąg pieszo – rowerowy wydzielony z jezdni. Droga obsługiwać będzie również obszar rekreacyjny Szembekowo oraz ruch zewnętrzny Brzozówka – Ciechocin,
- modernizacja drogi 02 KZ (droga nr 44224) – obsługującej połączenia Dobrzejewice – Łążynek – Ciechocin. Na odcinku zabudowanym (do drogi 01 KZ) jednostronny ciąg pieszy,
- modernizacja drogi 03 KZ (po śladzie dróg powiatowych nr 44485 i 44437) obsługującej wsie Łążyn, Zębowo i Kazimierzewo oraz tereny rolnicze, umożliwiając włączenie do układu zewnętrznego,
- modernizacja drogi 04 KZ (droga nr 4436) stanowiącej łącznik obszarów rolniczych ze wsią gminną oraz jeden z głównych ciągów komunikacyjnych dla obszaru usług komercyjnych zlokalizowanych w obszarze A2. Droga przystosowana do transportu ciężkiego,
- modernizacja drogi 05 KZ obsługującej rozległe tereny zabudowy mieszkaniowej (pasmo na południe od wsi Dobrzejewice) poprzez układy lokalne z możliwością włączenia do trasy ekspresowej w węźle „Dobrzejewice". Droga wyposażona w wydzielony jednostronny ciąg pieszo – rowerowy. Droga stanowi element ciągu komunikacyjnego Dobrzejewice – Osiek.
- budowa drogi 06 KZ wzdłuż toru kolejowego (w przypadku jego likwidacji, po terenie toru) w układzie wschód (Obrowo) – zachód (Brzozówka) dla obsługi lokalnych układów ulicznych zabudowy mieszkaniowej. Na odcinku Brzozówka – Zawały (do drogi 05 KZ) wyposażona w ścieżkę rowerową,
- budowa drogi (droga gruntowa) 07 KZ – obsługującej tereny mieszkaniowe z włączeniem do dróg 01 KG i 02 KG (Osiek – tereny wypoczynkowe),
- modernizacja drogi 08 KZ, dla zapewnienia obsługi wsi Sąsieczno i terenów budownictwa mieszkaniowego oraz rekreacyjnego. Droga wyposażona w ścieżkę rowerową do centrum wsi (szkoła),
- modernizacja dróg 09 i 10 KG (nawierzchnie żużlowe) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej poprzez układy lokalne z włączeniem do drogi głównej (02 KG) oraz będących elementami ciągu komunikacyjnego z sąsiednimi gminami (Czernikowo i Lubicz),
- modernizacja drogi gminnej 11 KZ obsługującej tereny zabudowy rekreacyjnej zgrupowanej w koloniach (wewnętrzne układy lokalne) i łączącej ten obszar z główną wsią obsługi ruchu turystycznego – Osiekiem. Konieczność wyposażenia drogi w ścieżkę rowerową. Droga 11 KZ stanowi element ciągu komunikacyjnego (rekreacyjnego) Osiek – Dobrzejewice,

* Modernizacja dotyczy rodzaju nawierzchni, szerokości pasów ruchu, skrzyżowań i włączeń, poboczy, zatok autobusowych, przeszkód bocznych, widoczności, luków wypukłych oraz ciągów pieszych. Powyższa uwaga odnosi się również do innych dróg kategorii KG.

- budowa (obecnie drogi gruntowe) drogi 12 KZ od drogi 02 KG (Silno) do drogi 11 KZ, obsługującej obszary przeznaczone pod zabudowę letniskową,
- modernizacja drogi 13 KZ zapewniająca połączenie komunikacyjne między Osiekiem (droga 02 KG) i planowana zaporą na rz. Wiśle. Wyposażenie drogi w wydzielony ciąg rowerowo – pieszy. Droga stanowi element drogi turystycznej Toruń – zapora,
- modernizacja dróg 14 KZ i 15 KZ obsługujących tereny zabudowy rekreacyjnej z włączeniem do drogi 02 KG i stanowiących połączenie z ośrodkiem rozrządu ruchu turystycznego – Osiekiem,
- modernizacja i budowa dróg lokalnych KL – ważniejszych w obsłudze komunikacyjnej gminy, w kolejności uzasadnionej potrzebami lokalnymi oraz hierarchią włączania nowych terenów do zainwestowania, wynikającą z ogólnej polityki rozwoju gminy. Podstawowa sieć dróg o funkcji lokalnej (KL), zazwyczaj gminnych, naniesiona została na rysunku studium,
- budowa lokalnych układów ulicznych na terenach wyznaczonych pod zwartą zabudowę (osiedli, kolonii domków), o parametrach zabezpieczających przyszłościowe natężenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego (przede wszystkim dotyczy szerokości w liniach rozgraniczających),
- budowa chodników wzdłuż ruchliwych dróg w zwartej zabudowie wsi, szczególnie w rejonach szkół, kościołów i obiektów użyteczności publicznej,
- budowa ciągów pieszo – rowerowych lub ścieżek rowerowych w obszarach przeznaczonych dla turystyki i rekreacji wg ideogramu wskazanego na rysunku studium. Kolejność realizacji w zależności od potrzeb w danym rejonie,
- uruchomienie sezonowej komunikacji turystycznej (atrakcyjnej w formie np. dorożek) w szczególności na obszarze południowym gminy, ale również w połączeniach zewnętrznych np. z parkingami obrzeżnymi, terenami zabudowanymi w pasie Brzozówka – Obrowo itp.

◊ **w systemie kolejowym:**

- utrzymuje się przebieg linii kolejowej Toruń – Sierpc. Znaczenie komunikacyjne dla obsługi gminy mało znaczące. Obciążenie linii znikome. Wstępne informacje wskazują na rychłe zawieszenie ruchu pasażerskiego,
- w przypadku likwidacji toru, należy przejąć teren do zasobu gruntów gminy (skomunalizowanie lub zakup) dla zabezpieczenia terenu pod budowę drogi zbiorczej 06 KZ (duże zyski dla gminy).

◊ **w systemie zaopatrzenia w wodę:**

- zbilansowanie przyszłościowych potrzeb zaopatrzenia w wodę dla terenów wyznaczonych w studium do zainwestowania oraz już zainwestowanych, w celu określenia ewentualnej rozbudowy poszczególnych ujęć i sprawdzenie niezbędnych zasobów,
- utrzymanie eksploatacji dwóch ujęć wody w Dobrzejewicach i Osieku oraz dokonanie „spięcia" tych dwóch obszarów zasilania dla zwiększenia pewności pracy systemu (istotne w wypadku awarii). Wariant połączenia odrębnych obecnie systemów wskazano w opracowaniu „Stacja wodociągowa w Osieku" – BIOBOX – 1999 r. (wykonane w tym celu). Poprzednie analizy wykazywały również taką potrzebę,
- nie należy „pochopnie", bez głębszej analizy, w aspekcie docelowego zagospodarowania terenów gminy rezygnować z funkcjonującego ujęcia w Osieku, mimo przejściowych trudności w pracy tego ujęcia. Ujęcie położone jest w obszarze GZWP nr 141,

- konieczność wyznaczenia wokół ujęć wody stref ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej dla racjonalnego zagospodarowania terenu, gwarantującego ochronę wód dla celów konsumpcyjnych,
- modernizacja istniejącej sieci, przede wszystkim przewodów magistralnych, pod kątem ich stanu technicznego, przyszłościowych możliwości przesyłowych oraz w niektórych sytuacjach przypadkowego przebiegu przez pola od gospodarstwa do gospodarstwa. Nową sieć budować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, w celu uniknięcia kłopotów związanych z własnością gruntów,
- tereny przewidziane do zainwestowania należy wyposażyć w sieć wodociągową, realizowaną zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- konieczny rozwój sieci magistralnej na południowym obszarze gminy – Sąsieczno, Stajenczynki, a przede wszystkim rejon Dzikowa i Silna – duże obszary do zainwestowania oraz położenie ich w strefie ochrony zasobów GZWP nr 141,

◊ **w systemie odprowadzania ścieków:**

- wskazane w studium kierunki przestrzennego zagospodarowania obszaru gminy, przede wszystkim pod względem wielkości powierzchni (w konsekwencji – ilości użytkowników) wielokrotnie przewyższają tereny do zainwestowania, przewidziane w obecnie obowiązującym planie ogólnym, który był materiałem wyjściowym do sporządzenia bilansu ścieków, ustalenia wielkości i lokalizacji oczyszczalni.
  Studium operuje docelowymi terenami, przeznaczonymi dla określonej funkcji użytkowników, a ich zabudowa realizowana będzie etapami. Istnieje również prawdopodobieństwo realizacji tylko części zabudowy terenów, ze względu na brak inwestorów (mały udział migracji z zewnątrz), co uzasadnia przewidywanie etapowania tak obiektów oczyszczalni jak i systemu kolektorów.
  W oparciu o dane wynikające ze studium, należy sporządzić nowy bilans ilości ścieków i w oparciu o te dane określić docelową ilość, przepustowość i lokalizację oczyszczalni ścieków. W analizach należy uwzględnić już zrealizowane inwestycje i w maksymalnym stopniu wykorzystać je dla stanu skorygowanego,
  Korekta „programu kanalizacji" na obszarze gminy, powinna nastąpić po uchwaleniu studium, ponieważ będzie ono wiążące dla sporządzania miejscowych pzp oraz rezerwacji terenu, łącznie ze strefą dla wskazanych oczyszczalni ścieków,
- lokalizacja oczyszczalni ścieków w Osieku pozostaje bez zmian, natomiast wymagane jest określenie:
  - docelowej wielkości przepustowości (zwiększenie ilości użytkowników ewentualnie – wariant przejęcia ścieków z „Obrowa") oraz etapowanie rozbudowy,
  - docelowej wielkości strefy uciążliwości, w zależności od planowanej przepustowości (ograniczenie zabudowy),
  - odprowadzenia oczyszczonych ścieków do rz. Wisły (obecnie do Strugi Młyńskiej) ze względu na ilość ścieków oraz istniejące już obecnie protesty społeczne,
- potrzeba (lub brak takiej potrzeby) budowy oczyszczalni ścieków w Obrowie powinna być jednoznacznie ustalona przez skorygowany „program kanalizacji" i w formie decyzji akceptującej przyjęta do strategii rozwoju gminy. W tym przypadku istotnym elementem poszukiwania innego rozwiązania może okazać się niemożliwość odbioru ścieków oczyszczonych przez ciek Jordan (możliwość utrzymania rozcieńczenia ścieków ponad 1:10). W przypadku rezygnacji z oczyszczalni w Obrowie (brak uzasadnienia ekonomicznego, trudności w uzyskaniu odpowiedniego terenu, zbyt „mały" odbiornik i konieczność wysokiego stopnia oczyszczania) należy wskazać inne miejsce odbioru ścieków: Dobrzejewice lub Osiek. W studium utrzymuje się teren pod lokalizację oczyszczalni, zmieniony w stosunku do planu ogólnego (zrealizowano cmentarz), ale w

tym rejonie. W przypadku rezygnacji z budowy oczyszczalni teren będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku wyboru wariantu skierowania ścieków do Osieka, określenie wielkości strefy uciążliwości musi nastąpić przed przystąpieniem do sporządzania miejscowego pzp dla wsi Osiek,

- podjęcie ostatecznej decyzji (po skorygowaniu „programu kanalizacji") w sprawie oczyszczalni ścieków w Dobrzejewicach: rozbudowa istniejącej lub budowa nowej oczyszczalni w tym rejonie.

  Kryteriami dla wyboru wariantu powinny być:
  - wielkość przepustowości oczyszczalni, zabezpieczająca pokrycie docelowych potrzeb (jeden z wariantów powinien uwzględniać przejęcie ścieków z „Obrowa"),
  - wielkość strefy uciążliwości i możliwość zabezpieczenia terenu (koszty pozyskania),
  - odprowadzenie ścieków oczyszczonych (ciek Jordan, czy teren Lubicza),
  - stopień wykorzystania istniejących urządzeń i budowli,
  - etapowanie rozbudowy lub budowy oczyszczalni (może w I etapie wystarczająca będzie modernizacja istniejącej oczyszczalni),

  Do czasu podjęcia decyzji w sprawie oczyszczalni, powinna być zawieszona realizacja urbanistyczna (sporządzenie miejscowego pzp, wydawanie wz i zt, pozwoleń na budowę) w rejonie istniejącej oczyszczalni,
- zmiana kierunku odprowadzania ścieków z terenu wsi Brzozówka (płn. i płd. część) do oczyszczalni „Dobrzejewice",
- trasę kolektora tłocznego (jeżeli taki będzie konieczny) ścieków oczyszczonych z oczyszczalni „Dobrzejewice" należy projektować w pasie przyszłego układu drogowego lub w najbliższym sąsiedztwie toru kolejowego,
- skorygowany „program kanalizacji gminnej" powinien obejmować wszystkie tereny zainwestowane (zabudowa zwarta) i przewidziane do zabudowy. Obecny program nie obejmuje części południowej gminy, z wyjątkiem wsi Osiek i ośrodka wypoczynkowego nad jeziorem Osieckim. Obszar ten, ze względu na ochronę zasobów GZWP, nie może być dopuszczony do nowego zainwestowania przed wyposażeniem w system kanalizacyjny. Podobna uwaga dotyczy terenu Szembekowa (strefa ochrony pośredniej ujęcia „Drwęca"). Nie dopuszcza się stosowania systemu „szamb" indywidualnych na terenach nowo zabudowanych o funkcji letniskowej i mieszkaniowej (o charakterze zwartym),
- dla zabudowy rozproszonej należy wprowadzać w większym stopniu indywidualną kanalizację ciśnieniową,
- tereny przeznaczone do nowego zainwestowania (obszary funkcjonalne) powinny przed ich „otwarciem inwestycyjnym" (decyzja o pozwoleniu na budowę) być wyposażone w główny kolektor sanitarny (fizycznie wykonany) oraz projekt sieci kanalizacyjnej, zgodny z miejscowym pzp. Konieczność prowadzenia sieci rozdzielczej w liniach rozgraniczających dróg i ulic, jeśli miejscowy pzp nie przewiduje innego indywidualnego rozwiązania,
- dokonać korekty przebiegu kolektorów sanitarnych ujętych w obecnym „programie" do sytuacji nowych lokalizacji oczyszczalni ścieków (o ile to konieczne) oraz rozszerzyć system kanalizacyjny na obszary przewidziane do zabudowy, w szczególności dla części południowej gminy,

  projekty modernizacji istniejących oczyszczalni ścieków (np. zmiana miejsca zrzutu oczyszczonych ścieków, zwiększenie przepustowości itp.) oraz budowy nowych oczyszczalni wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

◊ **w systemie usuwania odpadów:**

- ze względu na planowany rozwój gminy (docelowy) i ograniczone możliwości wywozu odpadów na inne składowiska (Toruń, Lubicz) niezbędnym warunkiem staje się budowa nowoczesnego zakładu utylizacji odpadów, w przyszłości obsługującego również sąsiednie gminy. Kontrakty współpracy winny być zawarte przed rozpoczęciem inwestycji (wydolność zakładu),
- w czasie sporządzania studium analizowano kilka potencjalnych lokalizacji zakładu utylizacji odpadów m. in. przy drodze nr 1057 w rejonie Obrowo-Sąsieczno, na terenie Szembekowa, w rejonie wsi Obory, na terenie wsi Sąsieczno przy wschodniej granicy gminy – dawna leśniczówka. Na podstawie własnych analiz oraz wykonanej ekspertyzy, władze gminy przyjęły do lokalizacji teren w Szembekowie. Jest on położony na udokumentowanym złożu kruszywa (karta rejestracyjna Lelitowo 2 nr 221), które było eksploatowane w latach 1992-1996. Eksploatacji zaniechano z przyczyn formalnych. Odnośnie tej lokalizacji wysypiska rozpoczęto uzgodnienia i opiniowanie przez odpowiednie instytucje. Do czasu ukończenia studium nie została podjęta ostateczna decyzja,
- na rysunku studium wkreślono potencjalną lokalizację zakładu utylizacji. Uwarunkowania budowy zakładu oraz zasady zagospodarowania przyległej strefy zostaną określone na etapie przygotowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach miejscowego pzp oraz wynikną z przyjętej technologii utylizacji odpadów,
- w przypadku negatywnych opinii instytucji odpowiedzialnych za stan środowiska, a w szczególności za obszar chronionego krajobrazu oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca" lub samorządów sąsiednich gmin, należy na etapie koncepcji programowo-przestrzennych lub miejscowych pzp, zabezpieczyć nową lokalizację, optymalną dla przyjętego systemu gromadzenia i wywozu odpadów na terenie gminy,
- zorganizowanie gminnego systemu gromadzenia, segregacji i wywozu odpadów do zakładu utylizacji, w szczególności dla obszarów o zabudowie zwartej mieszkaniowej i letniskowej oraz usług komercyjnych,

◊ **w systemie elektroenergetycznym:**

- budowa i modernizacja sieci średniego napięcia 15 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przewidywanych do zabudowy (wyprzedzająco, przed otwarciem inwestycyjnym poszczególnych obszarów) w oparciu o GPZ Kawęczyn,
- reelektryfikacja terenów wiejskich gdzie występują niepewne i niedostateczne warunki zasilania, ograniczenia w dostawie energii powinna uwzględniać przyszłościowe potrzeby,
- na terenach przewidzianych do intensywnej zabudowy (również dla usług komercyjnych) należy realizować kablowe sieci niskiego napięcia w ciągach linii rozgraniczających dróg i ulic, wyposażonych w dostateczną ilość stacji transformatorowych, określonych miejscowymi pzp,

◊ **w systemie zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

ze względu na bliskość przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400 Włocławek – Wybrzeże (gmina Lubicz) oraz strategiczne znaczenie tego czynnika dla rozwoju gminy, koniecznym jest podjęcie natychmiastowych prac przygotowawczych dla wprowadzenia systemu na teren gminy poprzez następujące działania:

- wystąpienie do Pomorskiego Okręgowego Zakładu Gazownictwa w Gdańsku o wstępne zapewnienie dostaw gazu ziemnego oraz warunki techniczne do opracowania koncepcji programowej gazyfikacji gminy Obrowo,

- opracowanie koncepcji programowej przez specjalistyczne biuro projektowe (z uwzględnieniem etapowania),
- nawiązanie kontaktów z sąsiednimi gminami (prawdopodobnie Lubiczem i Czernikowem) dla ustalenia współpracy przy realizacji gazociągów dosyłowych wysokiego ciśnienia i lokalizacji stacji redukcyjno – pomiarowych,
- opracowanie dokumentacji technicznej (etapami), przygotowanie terenowe, realizacja,
- w koncepcji gazyfikacji gminy należy uwzględnić wszystkie tereny rozwojowe oraz wsie na terenach rolniczych (strefa D),

◊ **w systemie łączności:**
- tworzenie sprzyjających warunków dla rozwijania usług komercyjnych z zakresu telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej zapewniających odpowiednią pojemność urządzeń technicznych oraz wysoką jakość łączeń przy wykorzystaniu najnowszych technologii,

◊ **w systemie regulacji stosunków wodnych i zagrożenia powodziowego:**
- modernizacja i odbudowa systemu melioracyjnego, w szczególności w rejonie wsi Obrowo,
- utrzymanie w dobrym stanie technicznym cieków wodnych: Struga Toruńska i Struga Jordan jako głównych odbiorników systemów melioracyjnych na terenie gminy,
- ochrona przed osuszaniem obszarów zbiorników retencji naturalnej w postaci mokradeł stałych i okresowych ze względu na pełnioną funkcję wodochronną i alimentacyjną dla cieków,
- ograniczanie nawożenia gleb w obniżeniach jeziornych w celu zmniejszenia eutrofizacji jezior lub przekształcenie ich użytkowania w nierolnicze, ze stworzeniem bariery bezpośredniego spływu wód opadowych do zbiorników,
- zwiększanie ilości zbiorników retencyjnych (naturalnych i sztucznych),
- wyznaczenie terenów zagrożonych powodzią przy przepływie wielkiej wody rzeki Wisły o prawdopodobieństwie wystąpienia Q=1% w oparciu o operat przeciwpowodziowy (gmina dotychczas nie posiada takiego opracowania).Operat winien być uzgodniony z RZGW Gdańsk oraz przyjęty formalnie przez władze gminy i stanowić jedną z podstawowych wytycznych do prac planistycznych, w szczególności przy sporządzaniu miejscowych pzp oraz w działalności realizacyjnej w zagospodarowaniu przestrzennym w rejonie zagrożeń,
- na obszarach zagrożonych zalewem obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, składowania materiałów, zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew oraz budowy urządzeń, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią,
- w studium wyznaczono orientacyjny obszar zagrożony zalewem w oparciu o dostępne materiały. Istnieje konieczność uściślenia granicy północnej, w szczególności na odcinku Osiek-Silno, w oparciu o specjalistyczne opracowanie. Ważkość problemu wymaga sporządzenia operatu w możliwie najkrótszym terminie.

3.4. Zamierzenia wynikające z polityki przestrzennej województwa

Zgodnie z „Informacją" – WBPP Toruń – sierpień 1999r. – zamierzenia polityki przestrzennej województwa na terenie gminy Obrowo obejmują:
- utrzymanie prawnie chronionych elementów środowiska przyrodniczego:
  - obszar chronionego krajobrazu „Obszar doliny Drwęcy",
  - pomniki przyrody (7 obiektów) wg rejestru starosty powiatu toruńskiego,

- użytki ekologiczne (2 obiekty),
- parki podworskie (4 obiekty),
- strefa C Uzdrowiska Ciechocinek,

- postulat wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu, stanowiącego kontynuację takiego obszaru w granicach gminy Czernikowo. Obszar jednak formalnie nie istnieje, ponieważ uchwała nr XX/92/83 WRN z dnia 15. 06. 83r. straciła moc prawną z dniem 31. 12. 90r. Brak zainteresowania władz byłego województwa toruńskiego (wojewody toruńskiego) do przygotowania i wydania odpowiedniego rozporządzenia, ustalającego obszar chronionego krajobrazu, mimo że taki postulat zawarty był w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo (plan obowiązuje od 15 grudnia 1994r.). Obecnie władze gminy nie widzą potrzeby dalszego utrzymywania takiego postulatu.
- zachowanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochrona gleb w północnej części gminy,
- utrzymanie szlaku turystyki pieszej Toruń – Radomno,
- rozwój podmiejskiej bazy wypoczynkowej,
- zachowanie obiektów dziedzictwa kulturowego,
- utrzymanie istniejącej sieci dróg:
  - krajowej nr 10 (do czasu realizacji drogi ekspresowej),
  - wojewódzkich: nr 1057 Obrowo – rz. Wisła,
    nr 44486 Silno – Toruń,

  oraz powiatowych
- utrzymanie linii kolejowej Toruń – Sierpc,
- utrzymanie przebiegu linii elektroenergetycznych,
  - 220 kV relacji Włocławek – Toruń,
  - 110 kV relacji Włocławek przez GPZ Kawęczyn do Lubicza,
- zwiększenie lesistości na obszarze gminy (321 ha),
- planowanie budowy linii wysokiego napięcia 110 kV w relacji Kawęczyn – Ciechocinek (elektrownia wodna na rz. Wiśle). W czasie sporządzania studium, zapora w Ciechocinku stanowi nadal temat dyskusyjny.
- budowa drogi ekspresowej S – 10 po śladzie drogi nr 10 z obejściem wsi Obrowo,
- modernizacja dróg wojewódzkich i powiatowych,
- postulat modernizacji linii kolejowej.

Uzyskane informacje wskazują, że w najbliższym czasie nastąpi zawieszenie ruchu pasażerskiego. Ustalenie polityki województwa w tym zakresie wydaje się „nietrafna".

Brak ustaleń polityki województwa w zakresie ochrony GZWP nr 141 oraz możliwości zasilania gminy gazem przewodowym.

4. KIERUNKI POLITYKI ROZWOJU

4.1. Środowisko przyrodnicze

Ochrona przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 1999 roku (Dz. U. Nr 114, poz. 492) oznacza zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zasobów i składników przyrody - w szczególności dziko występujących roślin i zwierząt oraz kompleksów przyrodniczych i ekosystemów. Ustawa wprowadziła też nowe formy ochrony przyrody, takie jak: stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, a także, bardzo istotne dla zachowania unikatowych gatunków fauny i flory oraz pełnienia funkcji naturalnego retencjonowania wód - użytki ekologiczne. Są nimi niewielkie naturalne zbiorniki wodne, oczka wodne śródleśne i śródpolne, bagna, starorzecza, torfowiska, młaki itp.

Ochrona środowiska to działanie wielokierunkowe, wymagające współdziałania i synchronizacji bardzo wielu dziedzin życia społecznego i gospodarczego. Pozytywne efekty w zakresie ochrony i kształtowania środowiska uzyskać można pod warunkiem współdziałania takich sfer jak: edukacja, planowanie przestrzenne, gospodarka, przestrzeganie i egzekwowanie prawa oraz polityka środowiskowa w wymiarze lokalnym. Edukacja celowo znajduje się na pierwszym miejscu, gdyż jest ona najtańszym i najbardziej efektywnym elementem oddziaływania na proekologiczne zachowania społeczne.

W opracowanym przez Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa dokumencie pt. „Polityka ekologiczna państwa" (1992) odchodzi się od tradycyjnego pojmowania ochrony środowiska, na rzecz trwałego i zrównoważonego rozwoju, zgodnego z wymogami czynnej ochrony środowiska naturalnego. Jedną z podstawowych zasad takiego rozwoju, jest konieczność uwzględniania regionalnych uwarunkowań w rozwiązaniach prawnych, ekonomicznych i społecznych oraz wykorzystywanie inicjatyw lokalnych. W zakresie gospodarki przestrzennej gminy, polegającej na przeznaczeniu terenów pod różne cele i ustaleniu zasad ich zagospodarowania, bardzo istotny jest ekorozwój, oznaczający zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy oraz przestrzenny w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, w którego otoczeniu się odbywa i uwzględniający jego uwarunkowania tj. elementy, które powinny być spełnione, aby nie naruszyć naturalnej równowagi zachodzących procesów ekologicznych. Jest to element niezbędny dla zachowania ekosystemów, podtrzymywania różnorodności biologicznej, zachowania szczególnie cennych i chronionych gatunków fauny i flory, utrzymania wartościowych form krajobrazu, w celu ochrony zdrowia fizycznego i psychicznego ludności, zapewnienia jej możliwości wypoczynku i rekreacji oraz zabezpieczenia doznań estetycznych na odpowiednio wysokim poziomie.

Polityka ekorozwoju powinna posiadać charakter całościowy. Starano się uwzględnić jej wymogi we wszystkich realizacyjnych elementach studium, począwszy od przyjęcia korzystnej struktury funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania, poprzez systemy infrastruktury technicznej, do ochrony obiektów i obszarów prawnie chronionych. Główne elementy polityki gminy w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego powinny być ukierunkowane na:

1. Ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
   - ochronę zasobów wód gruntowych ze szczególnym uwzględnieniem ochrony ob-

szaru zasobowego GZWP nr 141,
- realizację formalnych ustaleń dotyczących obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Drwęcy", oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Lubiczu,
- ograniczenie zużycia wód podziemnych na cele niekonsumpcyjne,
- ograniczenie zanieczyszczeń obszarowych spływających z pól i różnych obiektów do cieków, rowów i zbiorników wodnych (małe zasoby wód powierzchniowych w gminie),
- zapobieganie spływom powierzchniowym poprzez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych oraz stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych,
- rozwój kanalizacji równoczesny z rozwojem wodociągowania,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach nieskanalizowanych,
- budowa sztucznych zbiorników retencji wód (część południowa gminy).

2. Ochronę powierzchni ziemi i zagospodarowanie odpadów w tym:
- ochronę gleb przed erozją,
- ochronę gruntów rolnych klasy II-IV w dużych kompleksach przed nierolniczym zagospodarowaniem oraz ochronę terenów leśnych przed skutkami działalności inwestycyjnej,
- zalesienia i zadrzewienia terenów nie nadających się do gospodarczego i rolniczego wykorzystania,
- zbadanie i wytypowanie miejsc do wydobycia surowców naturalnych (kruszyw) oraz dbałość o właściwą ich eksploatację (rekultywacja terenów),
- budowę zakładu utylizacji odpadów z jednoczesnym podjęciem działań mających na celu doprowadzenie do segregacji odpadów powstających w gminie,
- likwidację dzikich wysypisk.

3. Ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:
- podjęcie działań rozpoznawczych a w dalszej kolejności realizacyjnych zmierzających do doprowadzenia do gminy gazu sieciowego,
- propagowanie stosowanie ekologicznych źródeł energii (gaz, olej opałowy),
- zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych na obszarze gminy, to jest takich, które powodują przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnymi na działce lub wywołującymi w obrębie działki nieodwracalne zmiany środowiska. W stosunku do istniejących obiektów tego typu, należy wyznaczyć okres przystosowawczy do w/w warunków.

4. Ochronę klimatu akustycznego poprzez:
- ustalenie w planach miejscowych, pasa usług komercyjnych wzdłuż planowane trasy S-10 (jak wskazuje studium, nie zaś dotychczasowa praktyka planów miejscowych),
- planowanie ciągów zieleni izolującej wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu,
- właściwą lokalizację potencjalnych punktowych źródeł hałasu.

5. Ochronę walorów przyrodniczych gminy poprzez:
- realizację ustaleń formalnych dotyczących ochrony elementów środowiska,
- minimalizację lub eliminację zagrożeń środowiska przyrodniczego przedstawionych w uwarunkowaniach pkt. 2.3.
- nadanie odpowiedniej rangi zagadnieniu ekorozwoju w sporządzanych miejsco-

wych planach zagospodarowania przestrzennego,
- stosowanie wysokich wymogów ekologicznych przy realizacji dużych i uciążliwych obiektów liniowych, a przede wszystkim dróg,
- ciągłe podnoszenie proekologicznej świadomości społecznej, również w grupie inwestorów, przedsiębiorców, instytucji i administracji,
- przygotowanie programu zagospodarowania turystycznego obszarów wzdłuż „trasy nadwiślańskiej" Toruń - Grabówiec-Osiek i dalej do zapory, w przypadku realizacji zbiornika „Ciechocinek".

Ważniejsze planowane elementy zagospodarowania, mające mniej lub bardziej negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze na obszarze gminy to:

- zwiększona intensywność zainwestowania terenów wzdłuż aktualnej drogi nr 10 i planowanej trasy S-10 (Brzozówka, Głogowo, Dobrzejewice, Łążyn, Obrowo, Zębówiec),
- rozwój budownictwa letniskowego i mieszkaniowego w południowej części gminy w szczególności w okolicach Osieka n/Wisłą i Dzikowa,
- wyłączenie części gruntów rolnych o dobrej bonitacji gleb z użytkowania rolniczego pod zabudowę usługowo-mieszkaniową (w pasmach wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych),
- rozbudowa infrastruktury technicznej podziemnej i napowietrznej (linie elektroenergetyczne) oraz sieci drogowej,
- ewentualne uruchomienie eksploatacji złóż kruszywa i piasku,
- zwiększona penetracja terenów leśnych w południowej części gminy wynikająca z rozwoju turystyki i rekreacji,
- zwiększona uciążliwość (spaliny, hałas) wywołana wzrostem ruchu samochodowego.

Dla zminimalizowania negatywnego oddziaływania tych elementów na środowisko, należy zastosować system odpowiednich zabezpieczeń przez wykorzystanie środków technicznych oraz odpowiednie zagospodarowanie terenów przyległych.

4.2. Środowisko kulturowe

Istotą polityki w zakresie ochrony zasobów kulturowych gminy jest ochrona i rewaloryzacja istniejących obiektów architektury i budownictwa, odnowienie stanu i dbałość o zachowanie istniejących zespołów podworskich i nieczynnych cmentarzy różnych wyznań oraz, na miarę realnych możliwości, dążność do zachowania architektury wsi o zachowanym układzie urbanistycznym.

Z uwagi na dużą liczbę stanowisk archeologicznych na terenie gminy pożądane byłoby, aby wszelkie inwestycje na terenie gminy, w skład których wchodzą roboty ziemne powinny być uzgadniane z Konserwatorem d/s Zabytków Archeologicznych przy WKZ w Toruniu. Stanowiska te nie posiadające ekspozycji terenowej i tereny przez nie zajmowane są dostępne na cele inwestycyjne pod warunkiem wcześniejszego przeprowadzenia wykopalisko-

wych badań archeologicznych.

Dla wsi o zachowanym układzie, w których przewidziana jest budowa obiektów lub zespołów obiektów budowlanych należy opracować plany zagospodarowania przestrzennego terenu w celu zapewnienia właściwej integracji przestrzennej i funkcjonalnej projektowanych i istniejących elementów zagospodarowania o wartości kulturowej. Nowe obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia winny być zaprojektowane w formach architektonicznych dostosowanych do krajobrazu i zabudowy, a projekty uzgodnione z WKZ. Na terenach tych wsi wyklucza się realizację budynków typu bloki, z płaskimi dachami oraz budynków jednorodzinnych typu miejskiego o zunifikowanej formie i detalu architektonicznym. Zalecane jest projektowanie zabudowy z zachowaniem zgodności cech materiałowych (rodzaj pokrycia dachowego, konstrukcja ścian – cegła, kamień, drewno) i formy budynków (kształt, ustawienie, plan, połacie dachowe) z zachowaniem ciągłości i harmonii z najbliższym otoczeniem.

Kościoły i kaplice oraz cmentarze wszystkich wyznań, czynne i zamknięte – jako obiekty o szczególnej wartości zabytkowej i walorach krajobrazowych, a ponadto kościoły - jako dominanty architektoniczne, cmentarze – jako miejsca pamięci i pomniki historii, podlegają bezwzględnej ochronie. Wszelkie poczynania w obrębie i sąsiedztwie tych obiektów powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu. Szczególną opieką powinny być otoczone nieczynne cmentarze mniejszości wyznaniowych, których społeczności lokalne nie zamieszkują w Polsce. Cmentarze nieczynne wszystkich wyznań podlegają ustawowo opiece władz samorządowych i winny być chronione przed dewastacją oraz uporządkowane wg szczegółowych wytycznych WKZ. Bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie wolno obiektu przerabiać, odnawiać, rekonstruować, zabudowywać ani dokonywać żadnych innych zmian. Na terenie cmentarzy obowiązuje zakaz wycinania drzew, usuwania nagrobków, rozbiórki ogrodzeń oraz remontów obiektów bez uzgodnienia z WKZ.

Obiekty kolejnictwa, jako związane z historią techniki i cywilizacji - podlegają ochronie konserwatorskiej. Winny być zachowane w dobrym stanie technicznym. Wszelkie działania jak: remonty, modernizacje, adaptacje winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wszystkie obiekty architektury i budownictwa o wartościach kulturowych winny być utrzymywane w dobrym stanie technicznym - podlegają ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania jak: zmiany funkcji, remonty, modernizacje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać sąsiedztwo obiektów o wartościach kulturowych. Nowe budynki nie powinny być sytuowane w sposób degradujący zabudowę istniejącą, tradycyjną.

Zabudowa mieszkalna o cechach tradycyjnych, drewniana i murowana jako tworząca krajobraz kulturowy charakterystyczny dla miejsca i regionu, winna być zachowana i stanowić inspirację do kształtowania nowej zabudowy. Wymiana zabudowy ze względu na zły stan techniczny jest dopuszczalna pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nowe obiekty swoim usytuowaniem, gabarytem i rodzajem pokrycia powinny nawiązywać do poprzedniego budynku.

Podkreślić należy że Gmina Obrowo jest stosunkowo uboga w zakresie obiektów dóbr kultury posiadających duże znaczenie. Na terenie gminy występują tylko trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków: parki w Łążynie i Obrowie oraz dwór w Łążynie. W przyszłości do re-

jestru zabytków przewiduje się wpisać także zespół dworsko-parkowy w Zębowie.

Z istniejących zasobów, w dużej liczbie odnotowuje się stanowiska archeologiczne oraz wsie o zachowanym układzie urbanistyczno-architektonicznym. W przypadku tych ostatnich sytuacja jest dość złożona, w szczególności w obrębie istniejącej drogi nr 10 - planowanej po części jako droga S-10 Warszawa-Szczecin. Wsie położone wzdłuż tej drogi (Głogowo, Brzozówka, Dobrzejewice, Łążyn a także Obrowo i Zębówiec) mają znikome szanse na utrzymanie swego charakteru. Wzdłuż drogi postępuje intensywna zabudowa, którą zainteresowani są zarówno inwestorzy z Torunia (i nie tylko), jak i miejscowa ludność, która masowo wyprzedaje grunty (wnioski do zmiany planu). Przygotowane plany lokalne zagospodarowania przestrzennego przewidują intensywną zabudowę wzdłuż drogi, co już dziś prowadzi do utraty układu wsi Głogowo i Brzozówka. Zauważyć należy również, że część wsi jest dość zaniedbanych w sensie estetyki i stanu istniejącego budownictwa (tak też ocenić trzeba wieś gminną Obrowo), i istotne zmiany w tym zakresie są niezbędne.

Wydaje się natomiast możliwe zachowanie układów wsi leżących wzdłuż „trasy nadwiślańskiej", Toruń – Grabówiec – Osiek i dalej w kierunku przyszłej zapory ciechocińskiej. Trasa ta ma w założeniu pełnić rolę drogi przeznaczonej dla ruchu turystycznego, stosownie do funkcji położonego wzdłuż niej obszaru (lasy, tereny rekreacyjne). Istotnym wzbogaceniem atrakcyjności turystycznej, będzie zachowanie, w możliwie nie zmienionej formie, architektury i układu wsi położonych w ramach tej trasy. Dla obszaru tego, a w szczególności Osieka n/Wisłą należałoby przewidzieć wykonanie studium historyczno-ruralistycznego w celu podjęcia planowej ochrony rozumianej jako elementy składowe struktury przestrzennej całych wsi. Istotną rolę w realizacji ochrony tych wsi odegrać może uświadamianie i edukacja, oraz niedopuszczenie do niespójnej architektonicznie zabudowy przez przyszłych inwestorów na tym terenie.

Ważnym problemem dla samorządu jest nadanie odpowiedniej rangi problematyce ochrony środowiska kulturowego w powiązaniu z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego. Konieczne jest podjęcie działań zmierzających do zapobieżenia degradacji dóbr kultury oraz podjęcie wysiłków na rzecz rewaloryzacji możliwie największej ilości obiektów kulturowo cennych. W działaniach tych niezbędny jest aktywny udział społeczności lokalnej (gminnej) i świadoma potrzeba zachowania i wzbogacania kulturowych walorów swojego miejsca zamieszkania. Samorząd natomiast, posiada szereg instrumentów lokalnej polityki przestrzennej, których umiejętność wykorzystania jest jednym z czynników oceny skuteczności jego działania.

Do głównych instrumentów polityki prowadzonej przez samorząd lokalny w zakresie ochrony środowiska kulturowego gminy powinno należeć:

- spełnianie wymagań ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów i ustaw szczególnych,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego poprzez realizację wytycznych konserwatorskich i zasad ogólnych ochrony, sformułowanych przez Służbę Ochrony Zabytków,
- minimalizacja występujących zagrożeń istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia poprzez:
  - rewaloryzację obszarów zdegradowanych (zespoły podworskie, wsie o zachowanym układzie historycznym) oraz obiektów zabytkowych, ukierunkowaną na

ochronę i odnowę wartości kulturowych, związaną z promowaniem walorów gminy, wzmacniającą aktywność i kreatywność miejscowej społeczności lokalnej,

- przykładanie dużej staranności i solidności przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydawaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zatwierdzaniu projektów budowlanych, do uwzględniania zasad ochrony zasobów kulturowych i realizacji wytycznych konserwatorskich, dla konkretnych obszarów o wysokich wartościach krajobrazowo-kulturowych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego poprzez wykonanie specjalistycznego opracowania (niewymaganego przepisami ale pożądanego), wskazującego na prawidłowe i ciekawe rozwiązania np. w zakresie form zabudowy, elementów kompozycji układów przestrzennych czy też atrakcyjności krajobrazu, w związku z przewidywanym zwiększeniem zurbanizowania gminy,
- rozszerzenie ochrony na zasoby posiadające wartość dla tożsamości kulturowej gminy (poprzez prawo miejscowe),
- zwiększenie aktywności działania i środków finansowych na obiekty związane ze spuścizną historyczną i kulturową i obiekty posiadające znaczenie edukacyjno-rekreacyjne,
- adaptację i dostosowanie sposobów użytkowania dóbr kultury do nowych wymagań życia społecznego i gospodarczego, co powinno być traktowane jako warunek ich przetrwania.

Obecność na terenie gminy dużej liczby zabytków budownictwa ludowego nie wpisanych do rejestru (znajdują się w ewidencji dóbr kultury WKZ w Toruniu i ODZ w Warszawie), zagraża w krótkim czasie ich dewastacjom i nieodwracalnym zniszczeniem substancji kwalifikującej się do ochrony. Część z tych obiektów już aktualnie znajduje się w bardzo złym stanie, lub wręcz nie istnieje. Podjęcie planowej ochrony istniejących obiektów zabytkowych oraz struktury przestrzennej wsi, wymagałoby ścisłego rozpoznania w ramach wspomnianego powyżej studium. Wyniki sugerowanego rozpoznania pozwolą na wskazanie dróg rozwoju nowej zabudowy z jednoczesną ochroną przestrzeni historycznej danych miejscowości. Dotyczy to zwłaszcza wsi, których układ przestrzenny nie został w sposób istotny zdegradowany. Studium takie będzie podstawą do zabezpieczania należytej ochrony środowiska kulturowego, podczas przygotowywania planów miejscowych.

Teren gminy jest bardzo bogaty w stanowiska archeologiczne tzw. nieeksponowane w terenie, co świadczy o jego intensywnej eksploracji przez ludzi w przeszłości. Aby nie zaprzepaścić nieodwracalnie, możliwości uzyskania świadectwa minionych czasów, należałoby wszystkie projektowane inwestycje, w skład których wchodzą roboty ziemne uzgadniać każdorazowo z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.3. Polityka przestrzenna na obszarze gminy

Polityka przestrzenna gminy jest wypadkową polityk sektorowych, o funkcji nadrzędnej, ponieważ stanowi ona ostateczną i całkowitą wykładnię strategii rozwoju gminy poprzez określenie zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów. Przy pomocy instrumentów polityki przestrzennej władze gminy mają prawo, ale również obowiązek wpływania na decyzje podmiotów już gospodarujących w gminie lub zamierzających inwestować, by realizowany przez nie sposób zabudowy i zagospodarowania terenów sprzyjał realizacji, określonych w studium, strategicznych celów rozwoju. Do instrumentów polityki przestrzennej, których jedynym dysponentem jest samorząd lokalny, należy zaliczyć: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, gospodarkę terenami (użytkowanie, przeznaczanie terenów oraz wywłaszczanie), gospodarkę nieruchomościami gminy.

Do **głównych elementów polityki przestrzennej** należy zaliczyć:

- pełne i aktywne wykorzystanie instrumentów polityki przestrzennej w osiąganiu celów strategicznych, poprzez takie sterowanie rozwojem, w którym na pierwszym miejscu występuje interes publiczny i ogólnospołeczny, a nie interes indywidualny (np. właścicieli gruntu lub grup nacisku),
- wyznaczone w studium strefy rozwoju i przekształceń w oparciu o uwarunkowania fizjograficzne, gospodarcze i infrastrukturalne mają charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń planistyczno – proceduralnych. Określają one kierunki przekształceń obecnych funkcji na pożądane (lub ich utrzymanie), dla osiągnięcia celów długookresowych i jednocześnie wskazują na zróżnicowanie polityki władz gminy w zakresie prac planistycznych, warunków zabudowy, zakresu przygotowania terenów pod zabudowę oraz promocji na zewnątrz,
- studium stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania dla wyznaczonych terenów, jak również w przypadkach złożonych wskazuje na tryb prowadzenia prac planistycznych. Dopuszcza się sporządzenie miejscowego pzp - w przyszłości planu zabudowy – w oparciu o uchwałę Rady Gminy, dla innych terenów, nie dokonując zmian w studium, pod warunkiem, że:
  - będą to tereny stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy;
  - funkcje i charakter zabudowy zbliżone do istniejącej, przy założeniu wyższego standardu;
  - nie wymagają rozbudowy gminnych systemów infrastruktury technicznej, poza proponowanymi w studium;
  - nie wywołują ujemnych skutków dla środowiska przyrodniczego;
  - uwzględniają zasady określone w studium.

  Przypadki takie powinny mieć charakter incydentalny.

  Dopuszcza się również sporządzenie miejscowego pzp lub „zmiany" planu poza terenami wyznaczonymi w studium, dla obiektów ze sfery społecznej, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami społecznymi,

- na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (strefa D) dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej (zagrodowej) poza terenami wyznaczonymi w studium (tereny wsi i wzdłuż istniejących dróg), ale powinno być to szczególnie uzasadnione w przypadku rzeczywistej potrzeby zainteresowanego. Trudno przyjąć za wiarygodne, konieczność budowy nowego siedliska dla hektarowego gospodarstwa,
- tereny do zabudowy objęte obowiązującym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwalonymi „zmianami" planu ogólnego, ujęte zostały w studium, jako obszary do zabudowy. W sporządzonych „zmianach" (formalnie nie obowiązujących) należy dokonać korekt, zgodnie z ustaleniami studium. Zgłoszone wnioski o zmianę planu, w większości, zostały uwzględnione przy kształtowaniu stref i obszarów funkcjonalnych,
- należy dokonać uchylenia (w części) uchwały Rady Gminy dotyczącej zmian planu na terenie wsi Dzikowo, dla terenów leżących na obszarach zagrożonych powodzią (UTL-3 i UTD-1),
- „zmiany" planu powinny być sporządzone zgodnie z wymogami ustawy, tzn. zawierać wszystkie elementy niezbędne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym odpowiednia skala rysunku. Dotychczasowa forma sporządzania zmian jest nieprawidłowa i może spowodować duże utrudnienia w racjonalnym zagospodarowaniu przestrzeni w przyszłości,
- zasięg terenów do zabudowy kubaturowej w obszarach o mniej korzystnych warunkach (tereny podmokłe, łąkowe) powinien być wyznaczony, przy sporządzaniu miejscowych pzp, również „zmian" planu, w oparciu o fizjografię szczegółową. Dopuszcza się wykorzystanie tych terenów (po ekspertyzie geotechnicznej) do zabudowy usługowej lub gospodarczej bez podpiwniczenia, o ile inne warunki dla obszaru przewidują taką zabudowę.
- podstawowe kierunki i zasady kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy określone zostały przez uwarunkowania zdefiniowane w:
  - strefach funkcjonalnych rozwoju i przekształceń,
  - strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
  - ochronie środowiska przyrodniczego,
  - głównych elementach infrastruktury technicznej,
- polityka przestrzenna gminy powinna tworzyć wizerunek gminy atrakcyjnej dla inwestorów, o dobrych warunkach zamieszkiwania poprzez:
  - tworzenie rezerw terenów uzbrojonych, z uporządkowanym statusem prawnym i planistycznie przygotowanych do natychmiastowego, jednoznacznego sprecyzowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - restrukturyzację i uporządkowanie istniejącej zabudowy, polegającej na podniesieniu jej wartości technicznej i estetycznej,
  - koncentrację zabudowy o zbliżonych funkcjach, z zachowaniem wymaganych warunków jakości zamieszkiwania i prowadzenia działalności usługowo – gospodarczej,
  - odnowę zasobów środowiska przyrodniczego dla realizacji wypoczynku i rekreacji,

na obszarach, gdzie występuje potencjalny charakter „terenów spekulacyjnych", należy przy ich udostępnianiu, w szczególności przeanalizować saldo korzyści dla społeczności lokalnej. Wskazanym byłoby przerzucenie pewnych obciążeń finansowych na właścicieli gruntów, realizacja zabudowy w systemie developerskim (dający możliwość szybkiej i

kompleksowej realizacji osiedla),

- dążenie do ukształtowania (na etapie miejscowych pzp) „mini" centrów usługowych na obszarach wsi. We wsiach Obrowo i Osiek należy, zgodnie ze wskazaniami studium, wydzielić tereny dla centrów usługowo – handlowych, spełniających aspirację mieszkańców gminy (wizytówki wsi gminnej i ośrodka turystycznego),
- przewidziana w studium podstawowa funkcja (dominująca) oraz warunki zabudowy dla danego terenu obowiązuje przy sporządzaniu miejscowego pzp. Ustalenie to nie wyklucza realizacji innych funkcji o zbliżonych parametrach lub o charakterze uzupełniającym (np. infrastruktura społeczna, usługi dla ludności, infrastruktura techniczna) uznanych za korzystne dla funkcjonowania tego obszaru, lecz w uzasadnionych rozmiarach,
- na terenach przeznaczonych do zabudowy (większe obszary) o zróżnicowanych funkcjach, należy utrzymać proporcję w wielkości zabudowy (funkcji),
- tempo udostępniania terenów do zabudowy powinno być regulowane poprzez odpowiednią kolejność sporządzania miejscowych pzp w oparciu o hierarchię potrzeb i uwzględnienie realnych możliwości finansowych gminy dla odpowiedniego przygotowania terenów do zabudowy (przede wszystkim woda, kanalizacja, drogi i elektroenergetyka),
- dla prawidłowego kształtowania struktury przestrzennej gminy należy przyjąć następujące kierunki działania:
  - zminimalizować ilość „zmian" obowiązującego ogólnego pzp dla przypadkowych terenów i funkcji (poza zabudową już ukształtowaną), ograniczając te „zmiany" do obszarów wyznaczonych w studium (obszary funkcjonalne),
  - dla wsi przewidzianych do umiarkowanego rozwoju, w oparciu o już istniejącą tkankę osadniczą należy opracować miejscowe pzp ze szczególnym uwzględnieniem:
    - terenów przewidzianych do zabudowy (mieszkalnictwo – usługi);
    - terenów, na których należy dokonać przekształceń i uporządkowania istniejącej struktury przestrzennej i podniesienie walorów estetyczno – architektonicznych;
    - wydzielenia i ukształtowania terenów na cele publiczne lub uporządkowanie istniejących;
    - systemów inżynieryjnych i drogowych, gwarantujących kompleksową obsługę wsi.

Plany należy wykonać w skali nie mniejszej niż 1:1000 umożliwiającej dużą precyzję przy wydawaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Potrzeba opracowania tych planów wynika z konieczności odpowiedniego kształtowania przestrzeni i ładu urbanistycznego w duchu obowiązującej ustawy i zasad ujętych w studium.

Do tej kategorii terenów należy zaliczyć również pasma wzdłuż istniejących dróg, częściowo zabudowane, o głębokości zabudowy do jednej działki.

- dla obszarów przewidzianych do dynamicznego rozwoju o znacznych powierzchniach lub grupujących różne funkcje, lub też charakteryzujące się bardzo wydłużonym czasem realizacji inwestycji (ilość inwestorów i konieczność ich pozyskiwania) należy, dla bardziej racjonalnego i skutecznego działania władz gminnych w sferze polityki przestrzennej, jak również „finansowania" inwestycji (ze środków budżetowych) reaktywować formę koncepcji programowo – przestrzennej obszaru, sprawdzonego narzędzia planistycznego. Koncepcja programowo – przestrzenna powinna obejmować cały teren obszaru funkcjonalnego lub kilka obszarów (ze sobą sąsiadujących) tworzących urbanistyczną jednostkę strukturalną przewidzianych do rozwoju. Skala opraco-

wania nie mniejsza aniżeli 1:5000 na aktualnym podkładzie geodezyjnym.

Koncepcja programowo – przestrzenna powinna określać:

- uściślenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę o określonej funkcji lub zmianę użytkowania gruntów na inne cele niż dotychczas;
- tereny zasobów przyrodniczych i zasady ich ochrony oraz dopuszczalną ingerencję innych funkcji w te obszary;
- magistralne przebiegi systemów inżynieryjnych (trasy, parametry) oraz podstawowy układ drogowy wewnętrzny dla obsługi rejonu i jego powiązanie z systemami zewnętrznymi;
- bilans potrzeb w zakresie sfery społecznej i innych celów publicznych oraz wskazanie ich szczegółowych lokalizacji uwzględniając możliwość etapowania realizacji;
- ogólne zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (wielkość działek, intensywność zabudowy, tereny biologiczne czynne, wytyczne urbanistyczno – architektonicznie);
- tereny przewidziane do „zorganizowanej działalności inwestycyjnej", również dla usług komercyjnych, jeżeli z punktu widzenia władz gminy jest to forma korzystniejsza (czas realizacji, kompleksowość, zmniejszenie obsługi przez administrację gminną);
- korzystną dla gminy politykę w zakresie gospodarki gruntami, w szczególności gminnymi zasobami gruntów, pod kątem zabezpieczenia celów publicznych, jak też obrotu gruntami (po uzbrojeniu);
- optymalizację etapowania zabudowy, uwzględniającą przede wszystkim możliwości finansowe gminy, jak również zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne (napływ inwestorów, kredytowanie, wspomaganie finansowe przez państwo wybranych branż, poziom techniczny urządzeń, upodobania inwestorów, nowe formy usług itp.).

Koncepcja programowo-przestrzenna przyjęta przez władzę stanowić będzie podstawowe „wewnętrzne" narzędzie planistyczne (nie tylko w polityce przestrzennej) do koordynacji i sterowania procesami inwestycyjnymi na danym obszarze, umożliwiając uzasadnione ich etapowanie bez popełnienia poważnych błędów (inwestycje tego typu trwają wiele lat przy zmieniających się uwarunkowaniach technicznych i społecznych). Ponadto koncepcja stanowić będzie podstawę do sporządzania wieloletnich planów społeczno-gospodarczych dotyczących tego terenu, w przypadku terenów komercyjnych – podstawowy materiał do sporządzenia ofert promocyjnych i prowadzenie negocjacji z inwestorami.

W takim przypadku, możliwe będzie sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sektorów w oparciu o przyjętą koncepcję programowo-przestrzenną, w zależności od napływu inwestorów oraz możliwości przygotowania terenów do zainwestowania.

Sporządzanie miejscowych pzp dla mniejszych obszarów, przy aktualnych informacjach o sąsiednich terenach i uwarunkowaniach zewnętrznych, znanych potencjalnych inwestorach, daje gwarancje na spełnienie ich aspiracji i warunków

oraz szybkiej „materializacji" planu (wydane środki finansowe przynoszą szybkie efekty),

- na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację obiektów obniżających standard warunków zamieszkiwania, przez co należy rozumieć, że obiekt:
  - powoduje przekroczenie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska na granicy działki, w trakcie normalnej działalności, lub
  - emituje nieprzyjemny zapach, widoczny dym lub opary, lub
  - generuje ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu, lub
  - wymaga składowania odpadów na otwartej przestrzeni.

  Obiektem obniżającym standard zamieszkiwania jest również lokal gastronomiczny z działalnością nocną lub parking samochodów ciężarowych,
- na terenach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się wszelki rodzaj usług z wyjątkiem obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (przy zachowaniu uciążliwości do granic własnej działki),
- na obszarach funkcjonalnych wyznaczonych w studium wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, które powodują przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej mu działki (np. wymagające własnej strefy) lub wywołujące w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska,
- na terenach o charakterze usług komercyjnych wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach chronionych, którymi są: usługi oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej oraz mieszkalnictwo. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego (produkcyjnego) dla potrzeb właściciela działki, jeżeli zasady dla obszaru funkcjonalnego przewidują taką możliwość,
- w obszarach zabudowy rezydencjalnej zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowych i produkcyjnych. Obiekty o szczególnych wymaganiach architektoniczno - estetycznych, zaprojektowane indywidualnie,
- w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się budynki wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe. W pasmach „reprezentacyjnych" (pierzeje głównych tras, tereny mini centrum) należy dążyć do realizacji obiektów o indywidualnych i znaczących walorach architektonicznych,
- w miejscowych pzp należy ustalić wskaźniki powierzchni ekopozytywnych (biologicznie czynnych) dla poszczególnych funkcji i terenów, przy czym nie powinny one być niższe od określonych w studium (poszczególne obszary funkcjonalne). Konieczność ustalenia dopuszczalnej wysokości zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonych wielkości w przypadkach szczególnie uzasadnionych,
- na obszarach stref E, F, I i J, szczególnie w zakresie lokalizacji pojedynczych obiektów budownictwa letniskowego, należy prowadzić politykę przestrzenną ograniczającą przypadkową zabudowę (przy wykorzystywaniu luk prawnych), zagrażającą zasobom środowiska przyrodniczego, jak również wprowadzającą chaos przestrzenny. W szczegółowej polityce dla tego terenu, należy ustalić wysokie wymagania w zakresie lokalizacji, wyglądu architektonicznego oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną i znikomego oddziaływania na środowisko naturalne. Zabudowa i zagospodarowanie terenu ma podnosić wa-

lory tego obszaru, wzbogacić szatę roślinną i nie powodować ujemnych skutków dla środowiska. Istotnym narzędziem kontrolnym prawidłowej zabudowy powinny być wykonywane prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze przez specjalistów gwarantujących wysoki poziom i obiektywizm,

- na terenie gminy nie mogą być lokalizowane obiekty lub usługi wytwarzające odpady produkcyjne niebezpieczne (radioaktywne, łatwopalne, wybuchowe) oraz zakaźne, które nie mogą być przyjmowane na składowisko odpadów w Lubiczu, a w przyszłości na gminnym składowisku. W przypadkach uzasadnionych dużymi korzyściami dla gminy, taki zakład może być zlokalizowany w oparciu o uchwałę Rady Gminy, określającą m.in. sposób i formę utylizacji odpadów,
- dokonanie korekty „Programu zwiększenia lesistości woj. toruńskiego" uwzględniającego kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w szczególności dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i letniskowe,
- aktualizacja „Operatu granicy rolno – leśnej gminy" odpowiednio do ustaleń studium w zakresie kierunków zagospodarowania. Tereny przydatne pod cele inwestycyjne wyłączyć z terenów planowanych do zalesienia (korekta dokonana w studium),
- systemy inżynieryjne (woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz) powinny zabezpieczać potrzeby wynikające z określonych w studium wielkości terenów już zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy w oparciu o już działające sieci oraz programy rozwojowe poszczególnych branż (np. system odprowadzania ścieków, reelektryfikacja wsi lub program gazyfikacji gminy). Programy branżowe powinny uwzględniać pełne zabezpieczenie potrzeb, niezawodność funkcjonowania oraz możliwość etapowania rozbudowy systemu i stanowić podstawę do sporządzenia wieloletnich programów inwestycyjnych. Podstawą do określenia szczegółowego przebiegu tras i parametrów technicznych systemów na terenach przewidywanych do zabudowy, stanowić będą miejscowe pzp lub koncepcji programowo-przestrzenne,
- należy dokonać uchylenia (w części) uchwały Rady Gminy dotyczącej zmian planu na terenie wsi Dzikowo, dla terenów leżących na obszarach zagrożonych powodzią (UTL-3 i UTD-1),
- na terenach zalewowych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z Prawem Wodnym z 1974 r. z istniejącymi zmianami,
- w przypadku lokalizacji zakładu utylizacji odpadów w Szembekowie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przyległej strefy powinny uwzględniać zasady zagospodarowania dla obszarów chronionego krajobrazu (Rozporządzenie Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego) oraz stref ochrony powierzchniowych ujęć wody pitnej (Rozporządzenie MOŚZNiL z dn. 5.11.1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochrony źródeł i ujęć wody),
- strefę uciążliwości od zakładu utylizacji odpadów należy ograniczyć do obszaru gminy, stosując odpowiednią technologię oraz lokalizację obiektów wywołujących uciążliwość. Określona, przez projekt zagospodarowania – projekt budowlany – strefa uciążliwości powinna być zalesiona. W studium wkreślono orientacyjną strefę uciążliwości (200 m) w oparciu o wstępną ekspertyzę sporządzoną przez NOT w Toruniu. Do czasu sprecyzowania oddziaływania zakładu utylizacji na otoczenie, należy w obszarze o promieniu 500 m wstrzymać działalność urbanistyczną (wydawanie wzizt i pozwoleń na budowę),

- budowa magistralnych sieci infrastruktury technicznej powinna w pierwszej kolejności być realizowana dla nowych rejonów wielofunkcyjnych (w tym przede wszystkim funkcje usług komercyjnych), zapewniająca ofertę terenową dla szerszego grona inwestorów (usługi, mieszkalnictwo, wypoczynek),
- dla zminimalizowania uciążliwości ruchu samochodowego, szczególnie w obszarach intensywnej zabudowy, należy przy sporządzaniu miejscowych pzp bezwzględnie zabezpieczyć miejsca postojowe w granicach działki właściciela dla potrzeb:
  - budownictwa mieszkaniowego – 1 miejsce (oprócz garażu) / działkę,
  - budownictwa mieszkaniowo – usługowego – 2-3 miejsca / działkę,
  - usług komercyjnych – wg wskaźnika 30 miejsc na 1000 m^2 pu, ale nie mniej niż 5 stanowisk. W przypadku usług związanych ściśle z motoryzacją – ustalenia indywidualne, nie mniejsze niż dwukrotne wartości w/w wskaźnika. Pożądana budowa parkingów zbiorczych dla kilku właścicieli, przy eliminacji wielokrotnych wjazdów,
  - dla obiektów użyteczności publicznej, w tym cmentarze i kościoły – ustalenia indywidualne wg wyliczonych potrzeb,
- w realizacji polityki przestrzennej , w szczególności przy sporządzaniu miejscowych pzp oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bezwzględnie muszą być uwzględniane główne elementy polityki w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego zawarte w studium oraz w ustaleniach odpowiednich instytucji uzgadniających,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy w maksymalny sposób chronić istniejące zasoby leśne, zadrzewienia i zakrzaczenia, poprzez wkomponowanie ich w układy przestrzenne nowej zabudowy. Likwidacja lub ograniczenie tych zasobów powinno występować tylko w przypadku braku wariantowego rozwiązania (np. przy infrastrukturze technicznej). Szczegółowe ograniczenia powinny być ustalone w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (działki) w oparciu o miejscowy pzp,
- na terenach rolniczych o dużym zagrożeniu erozyjnym, szczególnie we wsiach Brzozówka i Szembekowo, należy zwiększyć lesistość w postaci pasów przeciwerozyjnych (na etapie miejscowych pzp),
- w pracach planistycznych i działaniach administracyjnych zabezpieczyć rezerwy terenowe dla korytarzy infrastruktury technicznej, wolne od zabudowy, poprzez ustalenie minimalnych odległości budynków i budowli w zależności od rodzaju systemu, zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie sporządzania miejscowego pzp lub projektu sieci. W szczególności ten obowiązek dotyczy:
  - wszystkich rodzajów (kategorii) dróg w zależności od funkcji,
  - linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
  - gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia,
- realizacja aktywnej polityki samorządu gminy w stosunku do istniejących i pojawiających się uwarunkowań zewnętrznych, polegająca między innymi na:
  - bieżącym monitorowaniu i analizowaniu informacji i opracowań dotyczących planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych i modernizacyjnych na obszarze gminy (we wszystkich sferach działalności, przede wszystkim w infrastrukturze technicznej i ochronie środowiska);
  - konsekwentne zabieganie w strukturach administracji samorządowej (powiatowej i

wojewódzkiej) o przyspieszenie realizacji zamierzeń o charakterze ponadlokalnym, wynikających ze strategii rozwoju województwa, poprzez przygotowanie merytorycznych uzasadnień;
- określenie potencjalnych inwestorów „zamierzeń" i prowadzenie negocjacji w zakresie możliwości realizacji inwestycji (terminu, zakresu i nakładów finansowych) pod kątem uzyskania największych korzyści dla społeczności lokalnej;
- utworzenie bazy danych i jej bieżąca aktualizacja w zakresie gospodarki przestrzennej gminy dla prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzenią i minimalizacji błędów w podejmowaniu decyzji administracyjnych.

Dla realizacji polityki przestrzennej przez władze gminy, bardzo istotny element stanowi wielkość zasobu gruntów komunalnych. W stanie istniejącym zasoby gminne stanowią zaledwie 227 ha (1,4% powierzchni gminy) i w większości są zabudowane, przeznaczone pod zabudowę lub zajęta przez urządzenia infrastrukturalne (drogi, oczyszczalnie, ujęcia wody itp.). W sytuacji wolnorynkowej oraz „świętego" prawa własności, posiadanie atrakcyjnych gruntów komunalnych, stanowi zasadniczą przesłankę do stosunkowo swobodnego sterowania rozwojem gminy oraz w miarę szybkiej i mało kosztownej realizacji celów publicznych.

Głównym zadaniem władz gminy w zakresie **polityki gruntami** powinno być stałe, sukcesywne powiększanie zasobu gruntów gminnych i obrót nimi w celu:
- sprzedaży inwestorom, po planistycznym przygotowaniu i technicznym uzbrojeniu (wzrost ceny działki) terenu
- zabezpieczenie realizacji usług publicznych
- zabezpieczenie terenów pod realizację infrastruktury technicznej, w tym budowa i modernizacja dróg
- posiadanie gruntów zamiennych dla właścicieli gruntów w celu realizacji niezbędnych celów publicznych
- zabezpieczenie terenów pod realizację budownictwa komunalnego lub społecznego (TBS)

Pozyskiwanie gruntów do zasobów gminnych powinno być ukierunkowane przede wszystkim na obszary:
- wyznaczone w studium z przeznaczeniem pod zabudowę (wszystkie funkcje)
- perspektywicznych złóż kruszywa i piasku
- potencjalnej realizacji usług publicznych i infrastruktury technicznej.

4.3.1. Obszary, dla których powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest konieczne dla obszarów i sytuacji wymienionych w przepisach art. 13 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, które obejmują:

a) sytuację, jeżeli przepisy szczególne tego wymagają. Przepisem szczególnym, o najszerszym zakresie jest ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, której art. 7 ust. 1 wyraźnie obliguje do sporządzenia planu miejscowego w każdym przypadku, kiedy zamierza się grunt rolny lub leśny przeznaczyć na cele nierolne lub nieleśne. Praktycznie przepis ten obejmuje większość przypadków.

b) obszary, na których realizowane będą zadania rządowe, służące realizacji ponadlokalnych

celów publicznych ujętych w wojewódzkich rejestrach. Obecnie, dla obszaru gminy Obrowo, nie został formalnie zarejestrowany żaden program. Zamierzenia mają wyłącznie charakter postulatywny.

c) sytuacje i obszary wynikające z polityki samorządu lokalnego i dotyczące realizacji lokalnych celów publicznych, komunalnego (gminnego) budownictwa mieszkaniowego oraz innych istniejących uwarunkowań.

W studium, ze względu na charakter opracowania, określającego „kierunki zagospodarowania przestrzennego" wyznaczono obszary (orientacyjne granice), dla których powinny być sporządzone miejscowe pzp. Tereny te obejmują również realizację lokalnych celów publicznych, przekształcenia istniejącej zabudowy oraz ewentualne budownictwo komunalne, które wystąpią na tych obszarach przy określeniu warunków do sporządzenia miejscowych planów.

Wskazane w studium obszary, dla których powinien być opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wynika z warunku określonego w pkt. C. Ze względu na długi czasokres obowiązywania studium i trudne do ustalenia tempo inwestowania może nastąpić po pewnym okresie konieczność pewnych korekt, uzasadnionych zaistniałymi sytuacjami.

Opracowanie koncepcji programowo – przestrzennych dla pewnych obszarów, złożonych pod względem funkcjonalnym, może również wprowadzić pewne zmiany.

Generalnie, wszystkie obszary funkcjonalne wyznaczone w studium, powinny posiadać sporządzone miejscowe pzp przed przystąpieniem do realizacji urbanistycznej (wydawanie wz i zt). Sporządzenie miejscowych pzp może być dokonywane dla całego obszaru lub jego części, nie dotyczy to jednak pasma wzdłuż trasy ekspresowej na odcinku Brzozówka – Dobrzejewice (na styku strefy A i B).

Kolejność sporządzania miejscowych pzp, a tym samym udostępnianie terenów dla inwestycji powinna być oparta o opracowanie dotyczące „waloryzacji terenów inwestycyjnych" (pkt. 4.3.2) określająca optymalny i racjonalny rozwój gminy z punktu widzenia samorządu lokalnego (społeczności), w oparciu o obiektywne kryteria i prowadzoną długofalową politykę. Należy wyeliminować przypadkowość, działanie grup nacisku (dokonywane przypadkowe zmiany planu), jak również sporządzanie planów „na półkę" (brak rozeznania popytu) i ich dezaktualizację w długim okresie czasu.

Głównymi wyznacznikami dla kolejności sporządzania miejscowych planów powinny być:

- ustalenia średniookresowej polityki społeczno – gospodarczego rozwoju gminy,
- wymierne i niewymierne korzyści dla społeczności lokalnej z uruchomienia terenu inwestycyjnego,
- realizacja celów publicznych,
- popyt i podaż na tereny (inwestorzy, właściciele gruntów),
- atrakcyjność przewidywanej funkcji zagospodarowania,
- możliwość wyposażenia technicznego terenu, w szczególności w system kanalizacyjny, w ciągu dwóch lat od zatwierdzenia miejscowego pzp.

4.3.2. Potrzeby w zakresie opracowań specjalistycznych

Do najpilniejszych zadań z zakresu innych opracowań umożliwiających prawidłową realizację polityki przestrzennej na terenie gminy należy zaliczyć:

- aktualizacja programu zwodociągowania gminy (stan istniejący) w aspekcie nowych potrzeb wynikających z terenów przeznaczonych pod zainwestowanie (docelowo) pod kątem wydajności ujęć (w szczególności Osiek), przekrojów przewodów magistralnych, pewności zasilania (dwustronne). Konieczność uwzględnienia rejonu budownictwa letniskowego, o zabudowie grupowej, zlokalizowanego na zachód od Osieka (strefa ochronna GZWP). Trasy nowych wodociągów magistralnych powinny przebiegać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg,
- aktualizacja programu odprowadzenia ścieków sanitarnych w aspekcie nowych potrzeb dla terenów rozwojowych (docelowo), pod kątem ilości i lokalizacji oczyszczalni ścieków, ich przepustowości (etapowanie), odprowadzenia ścieków oczyszczonych oraz układu głównych kolektorów na terenach do zabudowy (przebiegi wzdłuż projektowanych dróg). Systemem kanalizacyjnym należy objąć całą południową część gminy (w obecnym programie tylko rejon wsi Osiek), ze względu na planowany rozwój budownictwa letniskowego w obszarze ochronnym GZWP oraz rejon Sąsieczna (budownictwo letniskowe). Program powinien obejmować również tereny o rozproszonej zabudowie (kanalizacja ciśnieniowa),
- opracowanie koncepcji programowej gazyfikacji gminy po uzyskaniu zapewnienia dostaw gazu ziemnego oraz warunków technicznych (POZG),
- opracowanie programu rozwoju układu drogowego (budowa i modernizacja) na obszarze całej gminy, niezależnie od zarządcy, w celu zabezpieczenia odpowiednich terenów (pasów drogowych), skatalogowanie potrzeb i zakresu modernizacji oraz ustalenie technicznych parametrów planowanych dróg gminnych (przebieg, wymiary, wyposażenie np. ścieżka rowerowa, ciąg pieszy, zatoka autobusowa) oraz ich włączenie do głównego układu komunikacyjnego w celu możliwości ustalenia sprecyzowanych wytycznych przy sporządzaniu „wycinkowych" miejscowych pzp (minimalizowanie błędów w przyszłości). Program powinien być opracowany pod kątem potrzeb społeczności gminnej, stanowić merytoryczny materiał do prowadzenia negocjacji z innymi zarządcami dróg (województwo, powiat) w zakresie modernizacji układu. Ponadto program będzie materiałem wyjściowym przy opracowywaniu budżetów wieloletnich oraz prowadzenie dyskusji z poszczególnymi społecznościami wsi, czy rejonów gminy,
- wyegzekwowanie od Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych w Bydgoszczy warunków technicznych dla trasy ekspresowej (dokładny przebieg, lokalizacja węzłów i włączeń, szerokość pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających, odległości projektowanej zabudowy) w celu dokładnego precyzowania warunków przy sporządzaniu miejscowych pzp jak również decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych inwestorów (jeżeli plan nie jest sporządzany). Prowadzenie aktywnej polityki przez Zarząd Gminy przy sporządzaniu studium programowo – przestrzennego trasy ekspresowej dla osiągnięcia maksymalnych korzyści dla terenów gminy,
- sporządzenie „waloryzacji terenów inwestycyjnych" obejmującej skutki materialne i niematerialne dla gminy poprzez realizację planowanej na obszarze funkcji. Waloryzacja polega głównie na określeniu kosztów „udostępnienia" terenów do zabudowy (prace planistyczne, podział terenów, wyłączenie gruntów, uzbrojenie techniczne, skutki w sferze społecznej itp.) oraz zysków (w sferze finansowej i niematerialnej) dla społeczności gminnej z działalności określonej funkcji na danym terenie. Określenie „walorów" po-

szczególnych obszarów daje możliwość wariantowania rozwoju gminy przy minimalizacji kosztów i maksymalizacji zysków (optymalizacja rozwoju),

- opracowanie, wdrożenie i prowadzenie monitoringu gospodarki przestrzennej (najkorzystniej w zintegrowanym systemie SIT lub GIS) w celu posiadania szerokiej, aktualnej informacji dla szybkiego reagowania na zachodzące zmiany poprzez podejmowanie trafnych decyzji i rozstrzygnięć często o charakterze strategicznym. Szybki dostęp do pełnej informacji, zmniejsza ryzyko popełnienia błędów, które w sferze gospodarki przestrzennej mają charakter szczególny, ponieważ są długotrwałe i często nieodwracalne,
- wprowadzenie korekt do „programu lesistości województwa toruńskiego", wynikających ze zmiany funkcji terenów,
- korekta granicy rolno – leśnej, uwzględniająca kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (obszary funkcjonalne),
- opracowanie koncepcji modernizacji sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, uwzględniającej potrzeby wynikające z docelowego zagospodarowania przestrzennego gminy (z uwzględnieniem etapowania),
- opracowanie programu modernizacji i budowy obiektów usług publicznych, przede wszystkim w sferze społecznej, gwarantującego zabezpieczenie niezbędnych terenów i ich uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- konieczność opracowania operatu przeciwpowodziowego dla obszarów zalewowych od rzeki Wisły, uwzględniając stan wody o prawdopodobieństwie wystąpienia Q=1%.

5. CZĘŚĆ FORMALNO-PRAWNA

W toku sporządzania studium przeprowadzone zostały następujące działania formalno-prawne:

1. Uchwała nr XXVII/149/97 Rady Gminy Obrowo z dnia 27 października 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo.
2. Uchwała nr VI/25/99 Rady Gminy Obrowo z dnia 18 stycznia 1999 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Gminy do podjęcia działań w zakresie finansowym i wykonawczym w celu opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo.
3. Obwieszczenie w prasie lokalnej (komunikat Zarządu Gminy w Dzienniku Nowości) zawiadamiające o przystąpieniu do sporządzenia studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo, opublikowane 13 stycznia 1999 r.
4. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia studium z dnia 22 lipca 1999 r. organów administracji ogólnej i specjalnej oraz innych jednostek (wg rozdzielnika).
5. Uzyskanie informacji dla gminy od Wojewody Kujawsko-Pomorskirgo (maj 1999 r.) dotyczącej kierunków polityki przestrzennej państwa na obszarze gminy, wynikających ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa toruńskiego (WBPP –Toruń).
6. Przedstawienie Zarządowi diagnozy prospektywnej gminy Obrowo (5 sierpnia 1999 r.).
7. Spotkanie konsultacyjne w sprawie koncepcji studium w dniu 23 września 1999 r.
8. Przedstawienie Zarządowi Gminy koncepcji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo w dniu 28 października 1999 r.
9. Przekazanie Zarządowi opracowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (11 luty 2000 r.).
10. Zawiadomienie organów administracji ogólnej i specjalnej o udostępnieniu studium w celu opiniowania – pismo z dnia 23 lutego 2000 r. (wg rozdzielnika).
11. Prezentacja studium na posiedzeniu Zarządu Gminy w obecności zaproszonych osób w dniu 2 marca 2000 r.
12. Prezentacja studium na posiedzeniu Rady Gminy w dniu 28 kwietnia 2000 r. Podjęcie Uchwały Nr XXIV/150/2000 w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w dniu 28 kwietnia 2000 r.

Dokumentacja merytoryczna dotycząca trybu sporządzenia studium znajduje się w Urzędzie Gminy Obrowo.

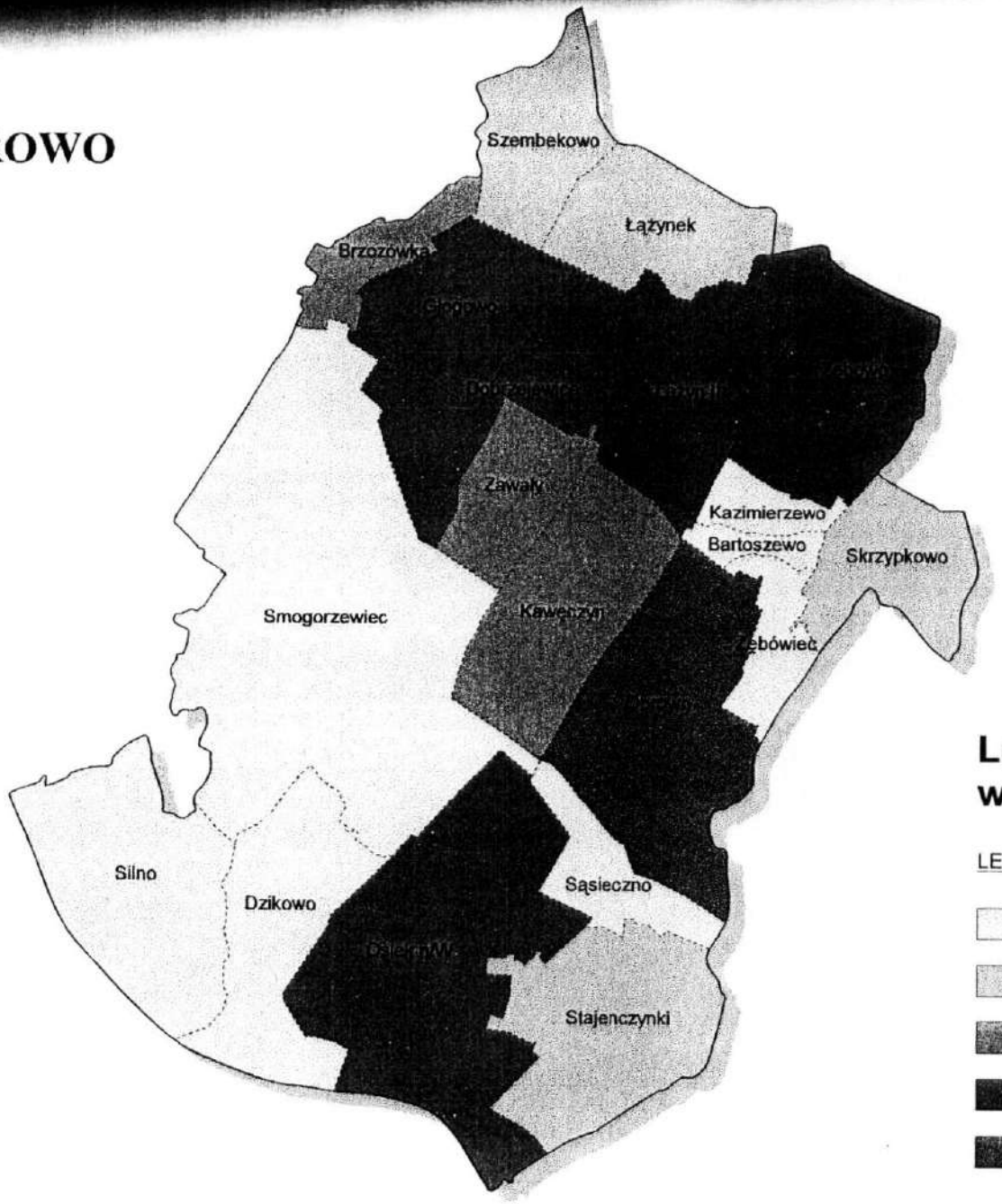
Obrowo, kwiecień 2000 r.

6. KARTOGRAMY TEMATYCZNE

Ryc. 1 Ludność według sołectw w 1998 r.
Ryc. 2 Gęstość zaludnienia w 1998 r.
Ryc. 3 Zasięg obsługi Ośrodków Zdrowia
Ryc. 4 Zasięg obsługi szkół podstawowych w roku szkolnym 1998/1999
Ryc. 5 Zasięg obsługi szkół podstawowych i gimnazjum w roku szkolnym 1999/2000
Ryc. 6 Zwodociągowanie wsi w dniu 20.10.1996 r.
Ryc. 7 Użytki rolne w ha w lutym 1999 r.
Ryc. 8 Obszary leśne w ha
Ryc. 9 Struktura gospodarstw indywidualnych w 1998 r.
Ryc. 10 Podmioty gospodarcze w grudniu 1998 r.
Ryc. 11 Sołectwa
Ryc. 12 Lasy, gleby
Ryc. 13 Układ drogowy funkcjonalny
Ryc. 14 Sieć wodociągowa
Ryc. 15 Kanalizacja (według programu)
Ryc. 16 Energetyka
Ryc. 17 Obszary funkcjonalne

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Ludność według sołectw w 1998 r.

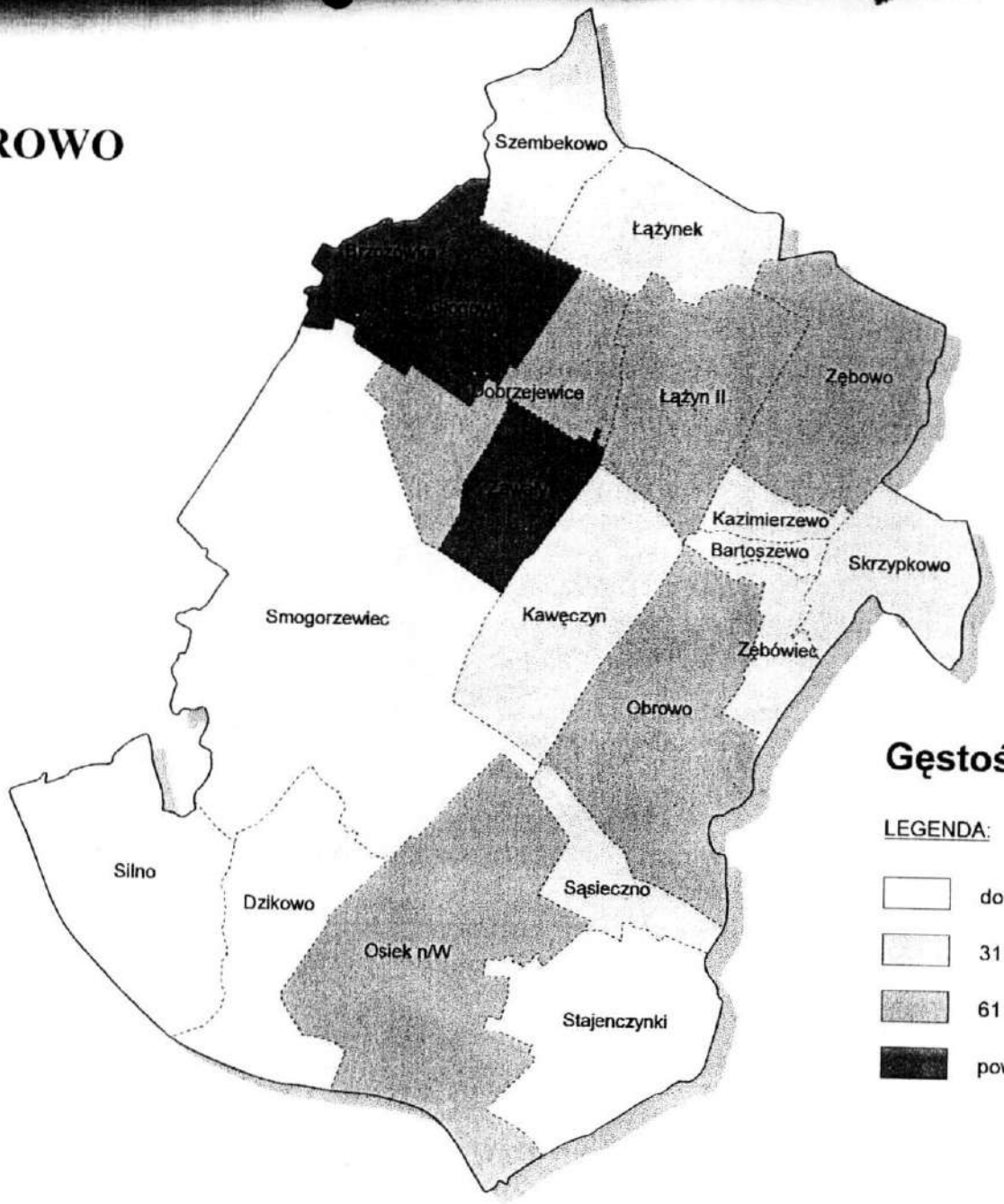
LEGENDA:

- 0 - 200 mieszkańców
- 201 - 400 mieszkańców
- 401 - 600 mieszkańców
- 601 - 800 mieszkańców
- pow. 800 mieszkańców

Ryc. 1

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Gęstość zaludnienia w 1998 r.

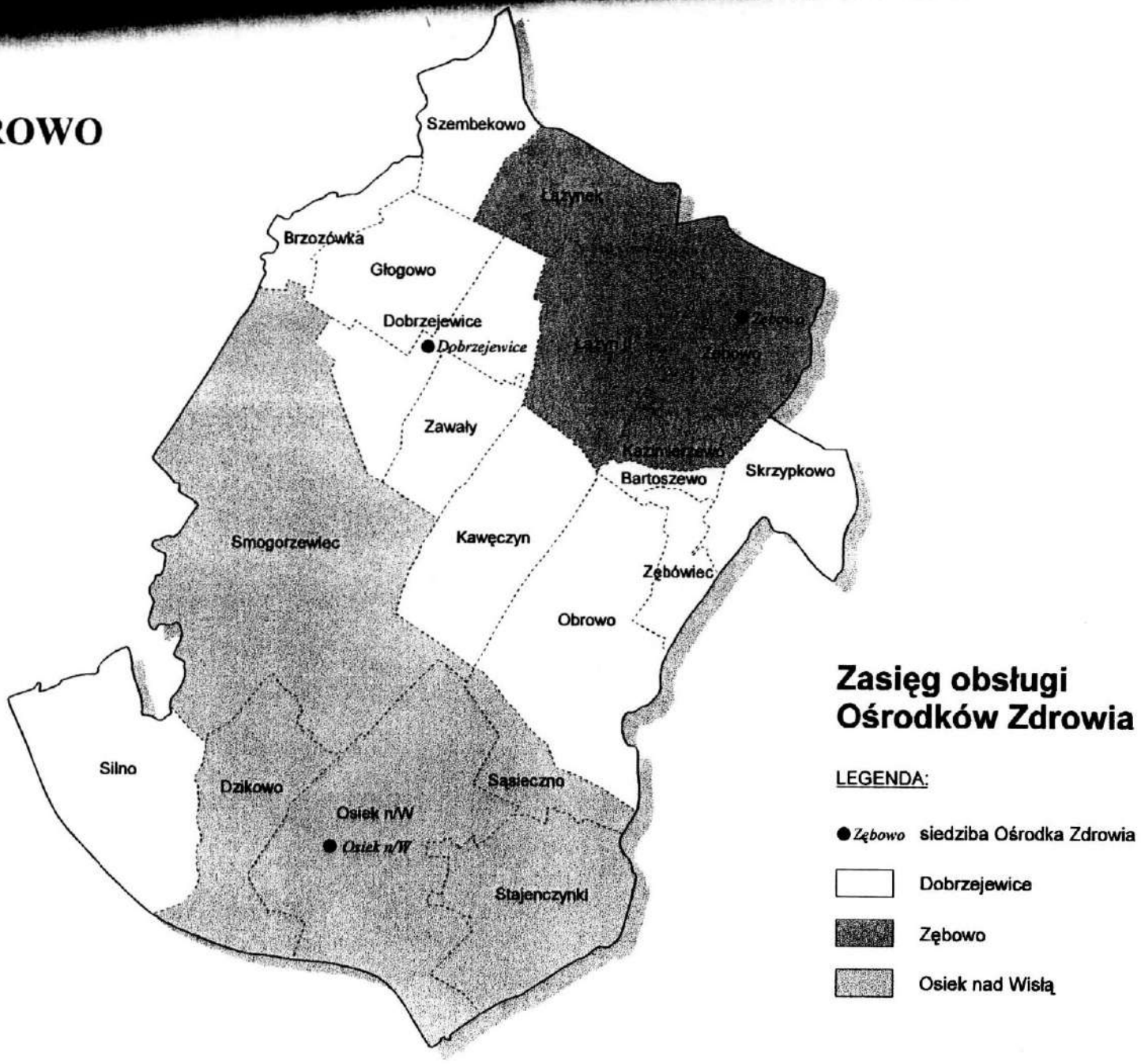
LEGENDA:

- do 30 osób na 1km²
- 31 - 60 osób na 1km²
- 61 - 90 osób na 1km²
- pow. 91 osób na 1km²

Ryc. 2

GMINA OBROWO

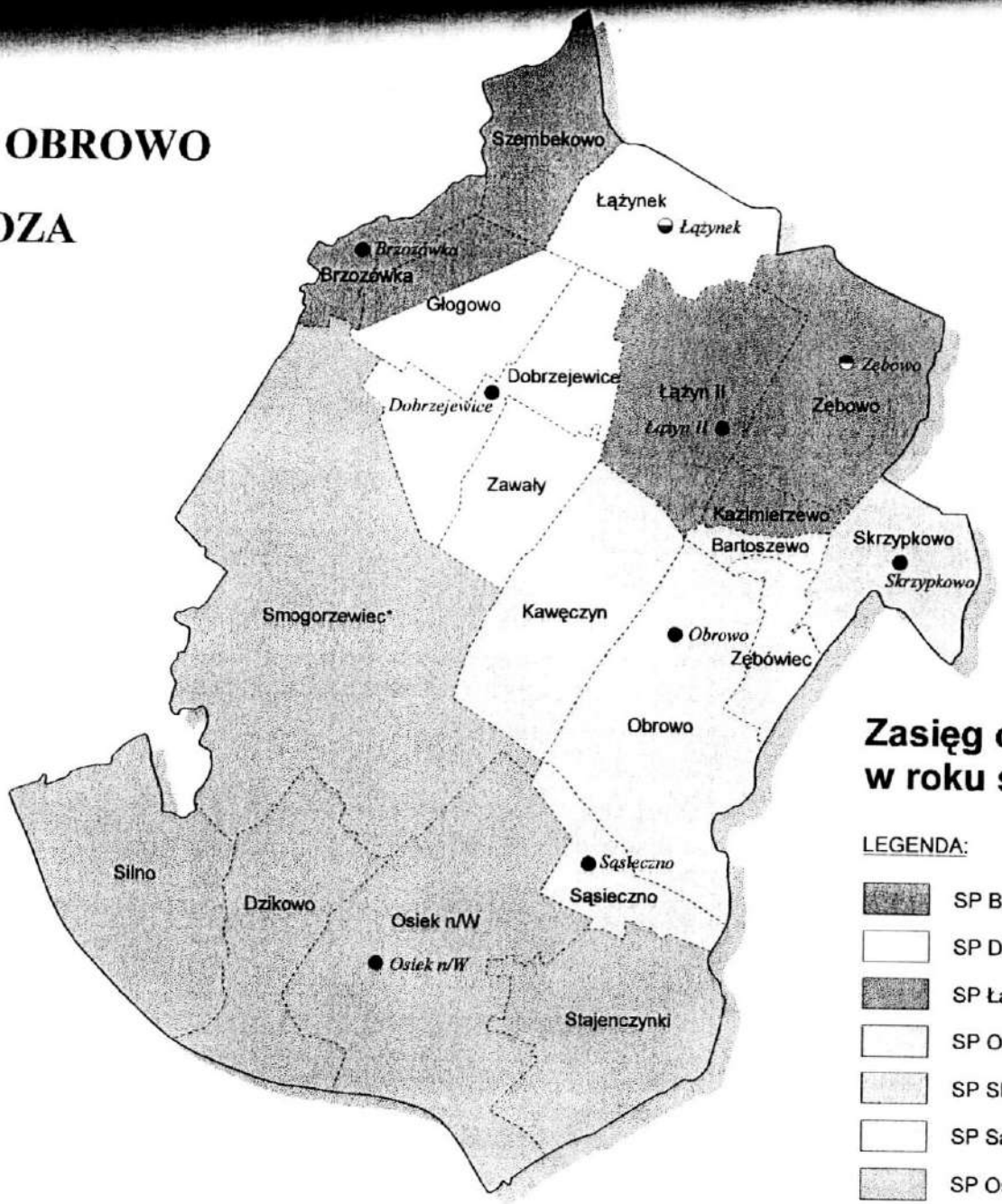
DIAGNOZA



Ryc. 3

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Zasięg obsługi szkół podstawowych w roku szkolnym 1998/1999

LEGENDA:

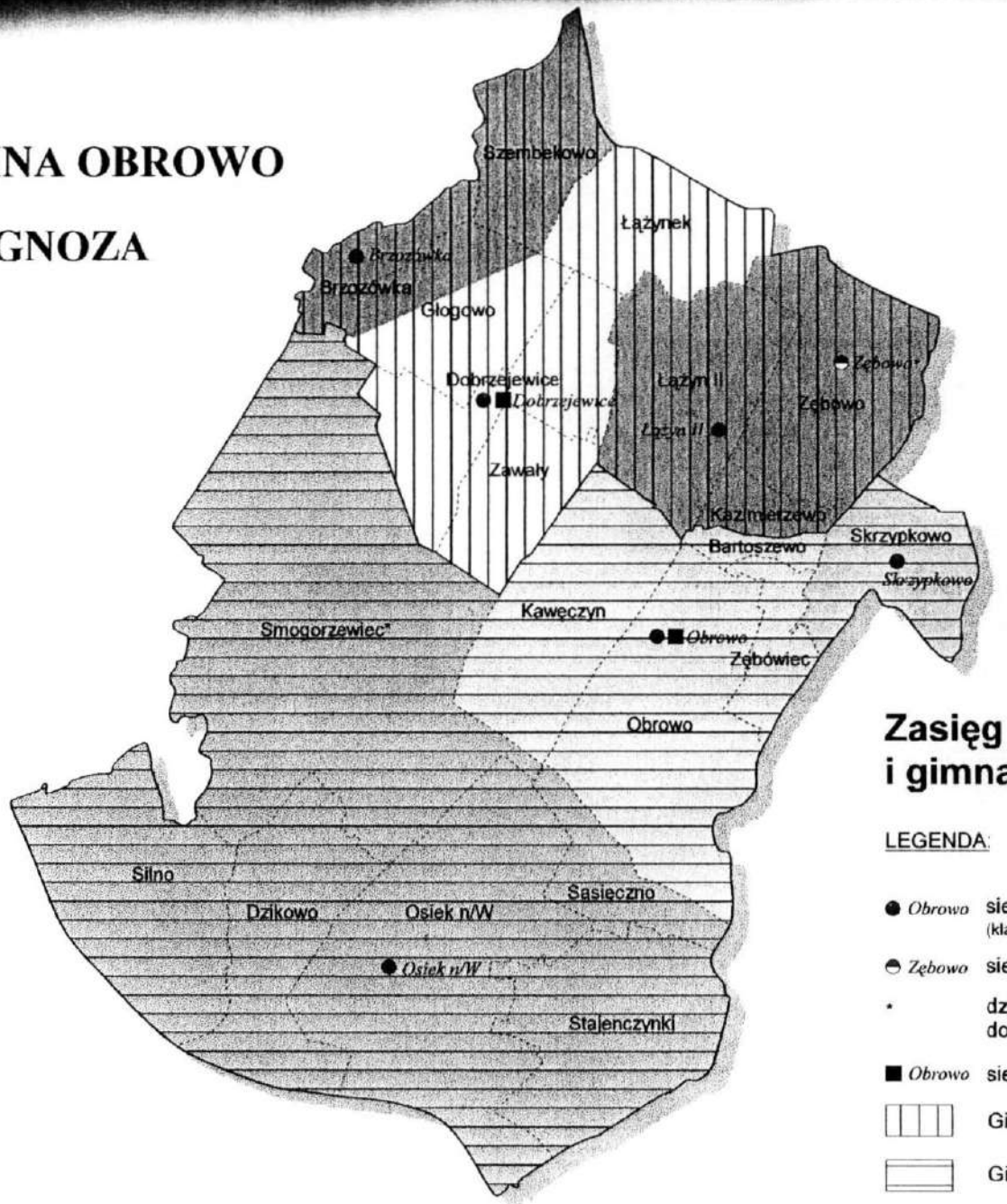
- SP Brzozówka
- SP Dobrzejewice
- SP Łążyn II
- SP Obrowo
- SP Skrzypkowo
- SP Sąsieczno
- SP Osiek n/W

- ● *Osiek n/W* siedziba SP (klasy od I - VIII)
- ◓ *Zębowo* siedziba SP (klasy od 0 - IV)
- ◒ *Łążynek* siedziba SP (klasy od I - III)
- • dzieci ze wsi Obory uczęszczają do SP w Złotorii (gm. Lubicz)

Ryc. 4

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Zasięg obsługi szkół podstawowych i gimnazjum w roku szkolnym 1999/2000

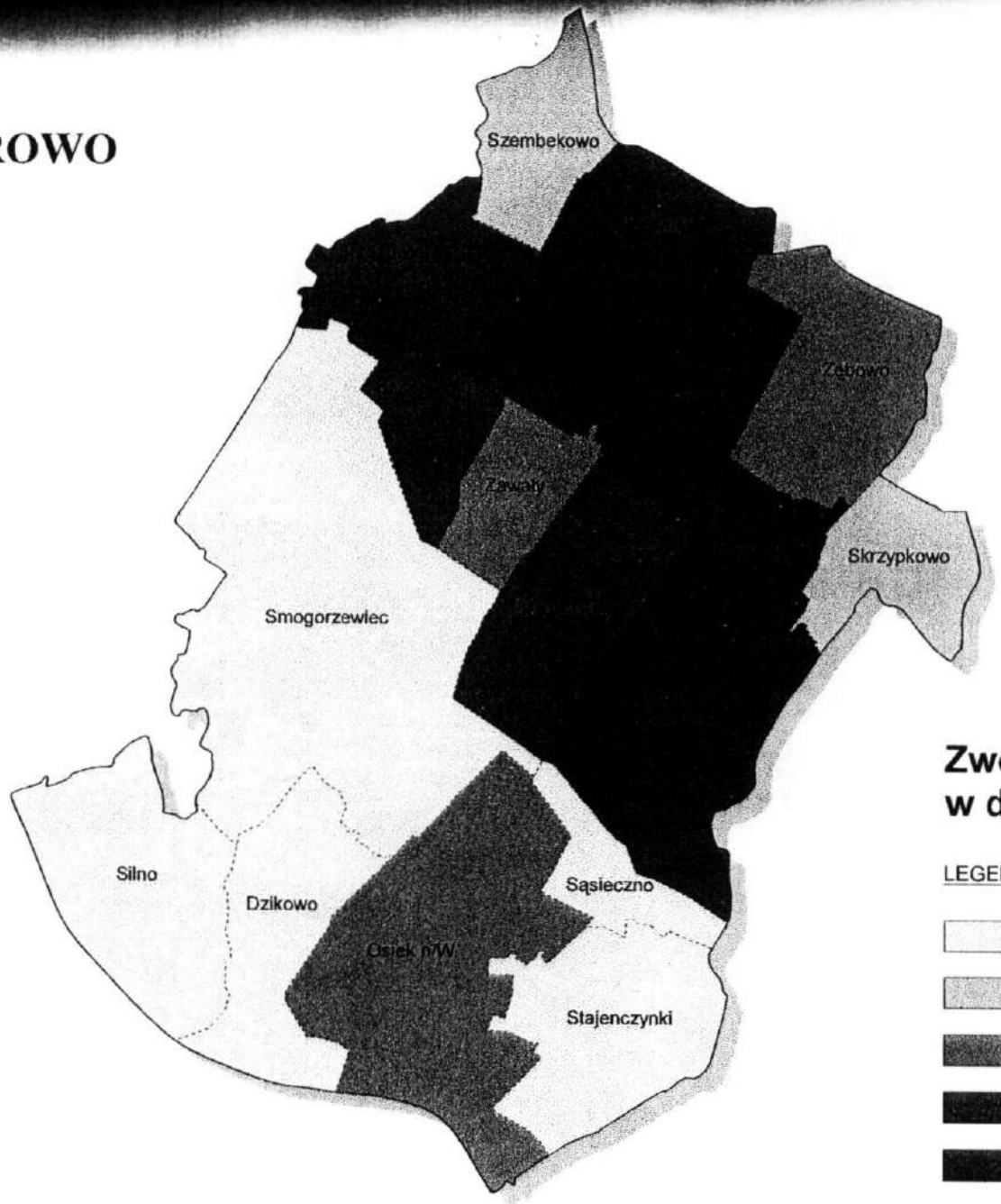
LEGENDA:

- ● *Obrowo* siedziba SP (klasy od I - VI) (klasa VIII w r. sz. 1999-2000)
- ◓ *Zębowo* siedziba SP (klasy od 0 - IV)
- • dzieci ze wsi Obory uczęszczają do SP w Złotorii (gm. Lubicz)
- ■ *Obrowo* siedziba Gimnazjum
- Gimnazjum Dobrzejewice
- Gimnazjum Obrowo
- SP Brzozówka
- SP Dobrzejewice
- SP Łążyn II
- SP Obrowo
- SP Skrzypkowo
- SP Osiek n/W

Ryc. 5

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Zwodociągowanie wsi w dniu 20.10.1996 r.

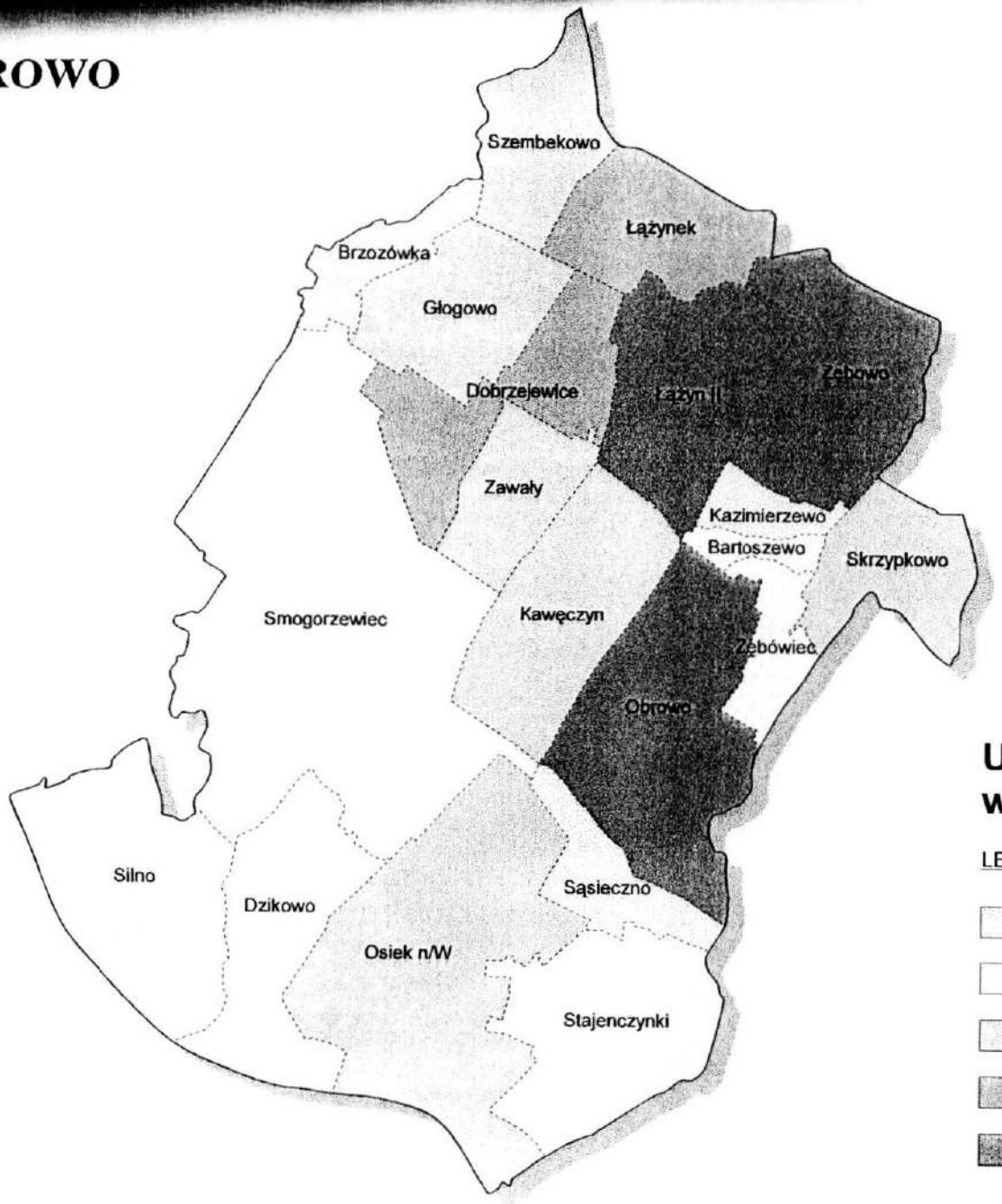
LEGENDA:

- 0 %
- 70 - 80%
- 81 - 90%
- 91 - 99%
- 100%

Ryc. 6

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Użytki rolne w ha w lutym 1999 r.

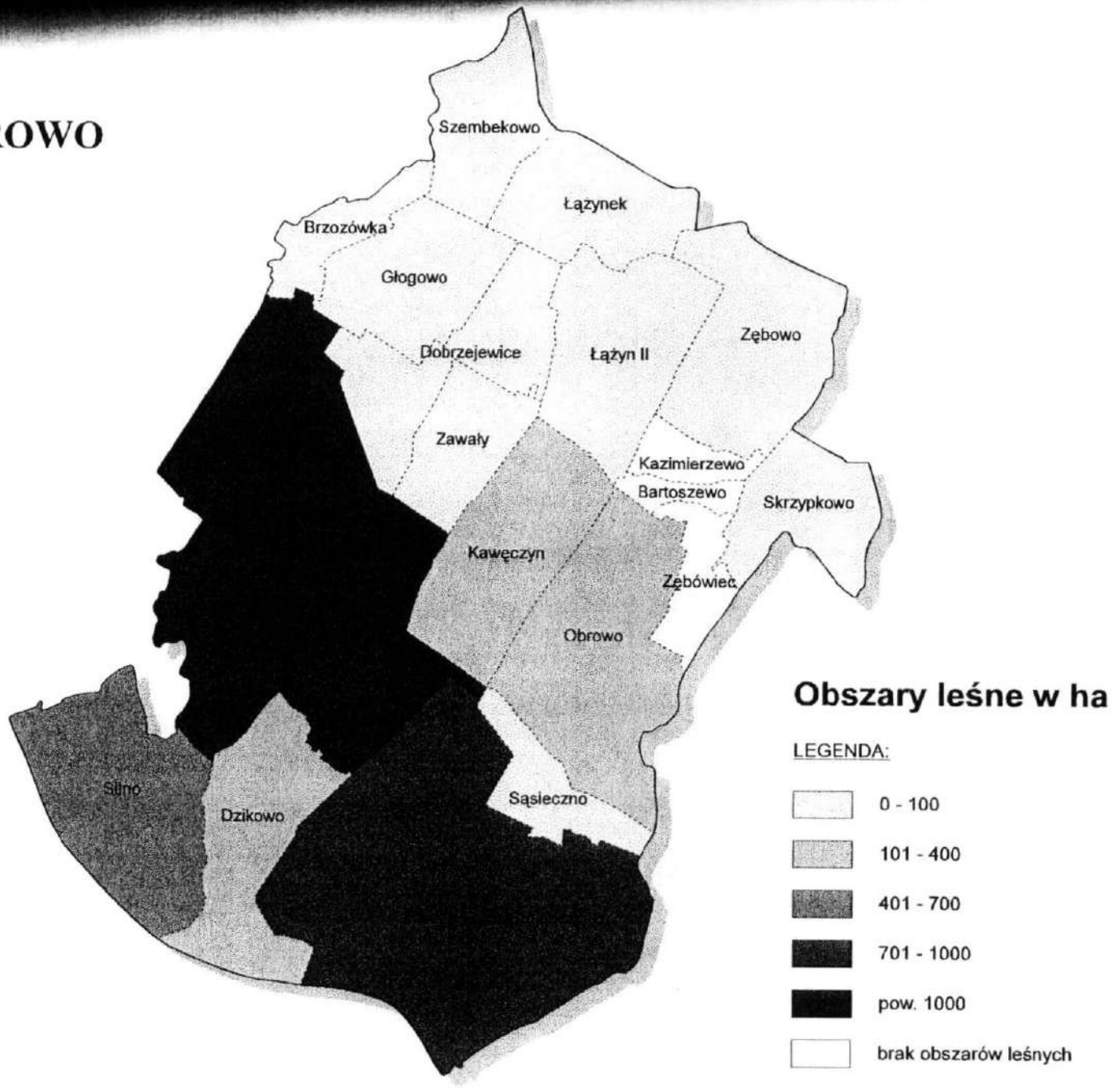
LEGENDA:

- do 200
- 201 - 300
- 301 - 500
- 501 - 700
- pow. 700

Ryc. 7

GMINA OBROWO

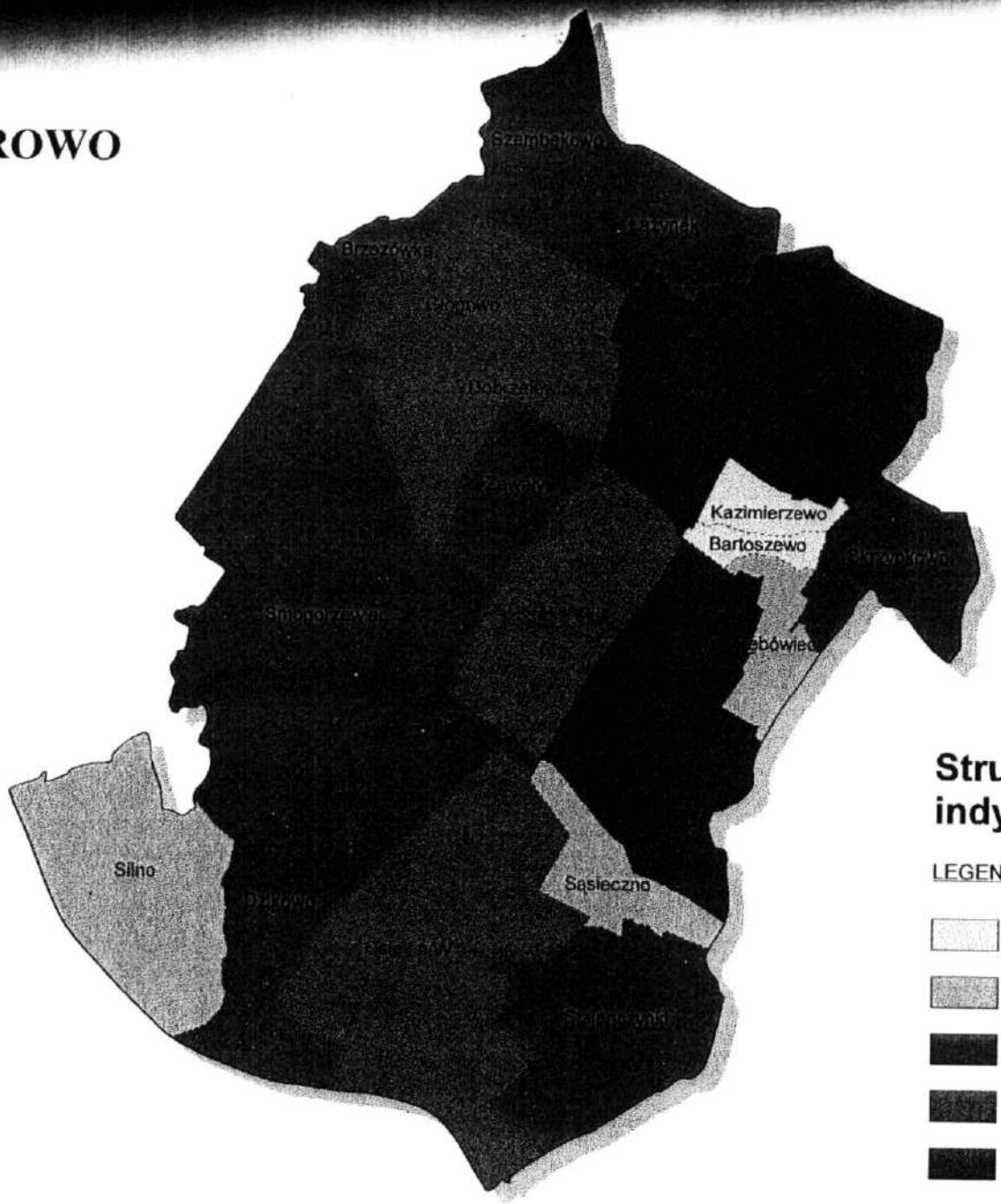
DIAGNOZA



Ryc. 8

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Struktura gospodarstw indywidualnych w 1998 r.

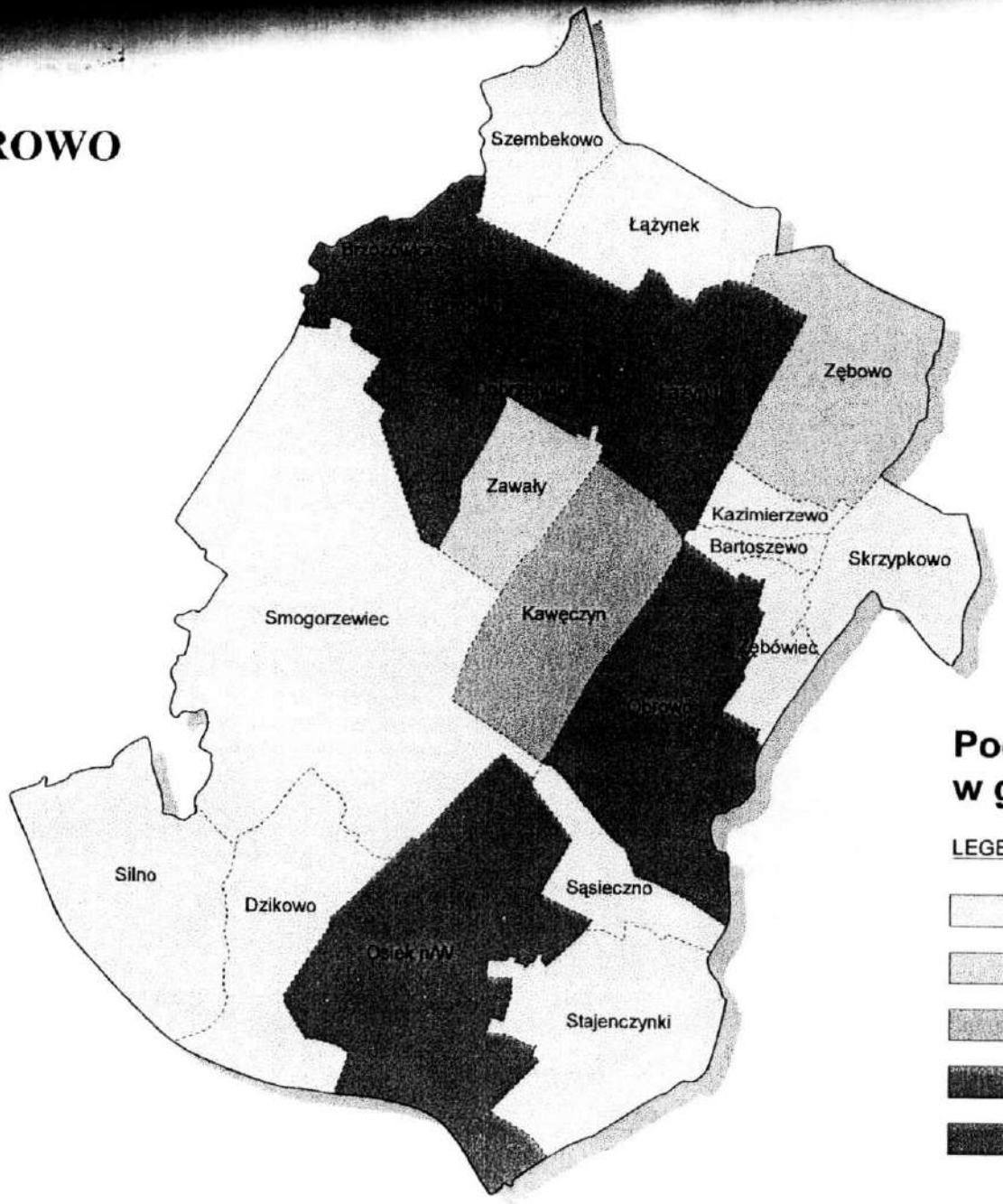
LEGENDA:

- 0 - 20 gospodarstw
- 21 - 40 gospodarstw
- 41 - 70 gospodarstw
- 71 - 100 gospodarstw
- pow. 100 gospodarstw

Ryc. 9

GMINA OBROWO

DIAGNOZA



Podmioty gospodarcze w grudniu 1998 r.

LEGENDA:

- 0 - 5 podmiotów
- 6 - 10 podmiotów
- 11 - 20 podmiotów
- 21 - 30 podmiotów
- pow. 30 podmiotów

Ryc. 10

GMINA OBROWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



SOŁECTWA

LEGENDA

- granica gminy
- granica sołectwa
- Łążyn — nazwa sołectwa
- Obrowo — wieś gminna

Ryc. 11

GMINA OBROWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



UKŁAD DROGOWY FUNKCJONALNY

LEGENDA

- droga ekspresowa S-10 (KS)
- drogi główne (KG)
- drogi zbiorcze (KZ)
- ważniejsze drogi lokalne (KL)

Ryc. 13

GMINA OBROWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



SIEĆ WODOCIĄGOWA

LEGENDA

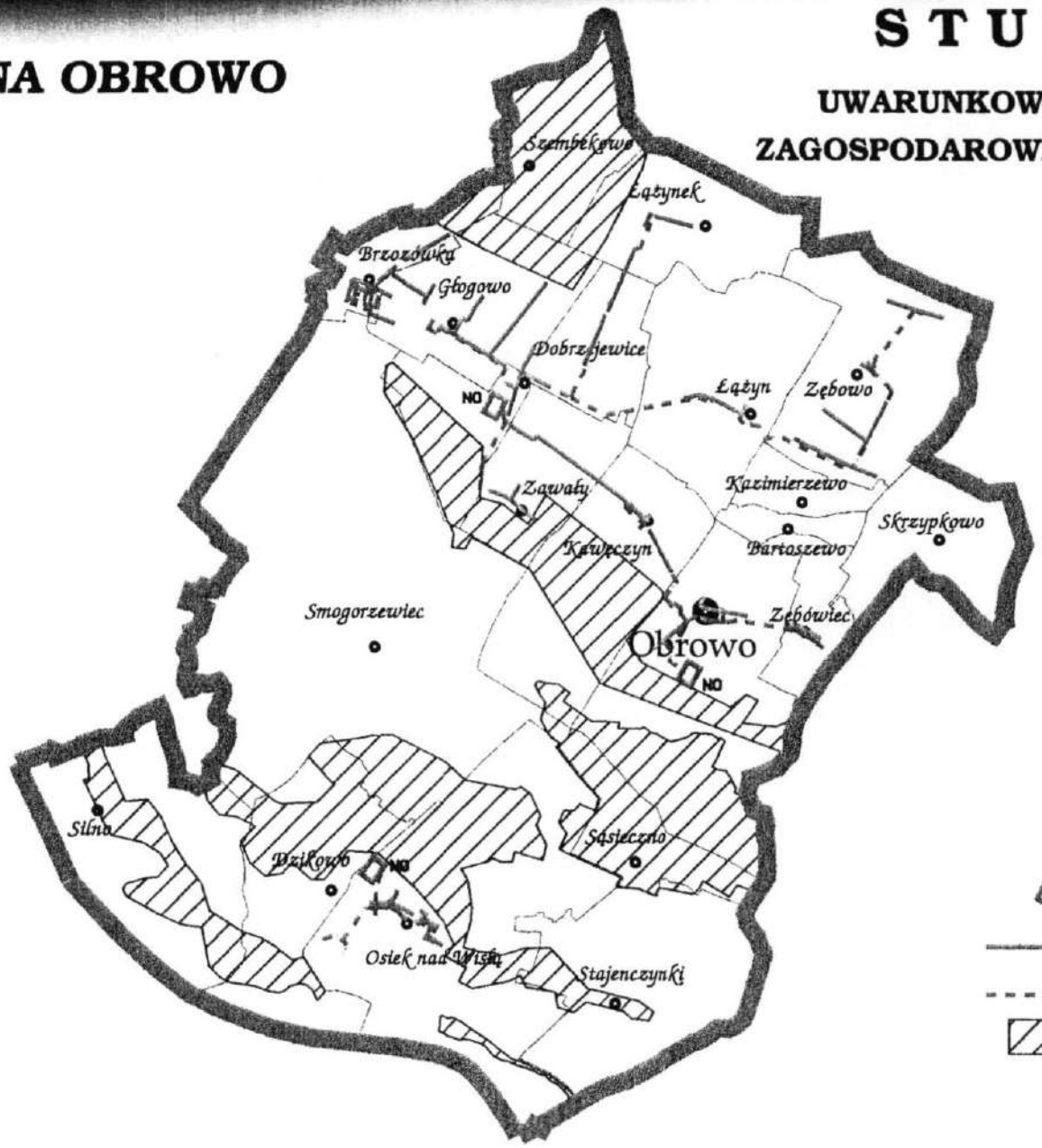
- gminne ujęcia wody
- wodociągi istniejące
- wodociągi wg programu
- planowane spięcie wodociągów

Ryc. 14

GMINA OBROWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



KANALIZACJA

według programu

LEGENDA

- oczyszczalnie ścieków
- przewody grawitacyjne
- przewody tłoczne
- tereny do objęcia programem kanalizacji

Ryc. 15

GMINA OBROWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OBSZARY FUNKCJONALNE

LEGENDA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- funkcja mieszkaniowa
- funkcja usług komercyjnych
- funkcja rekreacyjno-turystyczna
- funkcja ogrodniczo-warzywnicza
- obszary wymagajace sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ryc. 17

GMINA OBROWO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ENERGETYKA

LEGENDA

- linia elektroenergetyczna 220 kV
- linia elektroenergetyczna 110 kV
- linia elektroenergetyczna 110 kV (proj
- linia elektroenergetyczna 15 kV
- GPZ — Główny Punkt Zasilania (GPZ)
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV

Ryc. 16