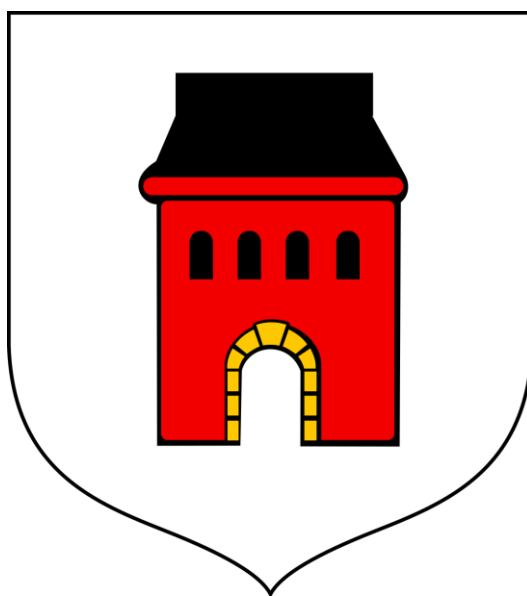


PLAN OGÓLNY GMINY RACIAŻEK



CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

DATA OPRACOWANIA: GRUDZIEŃ 2025 R.

Autorami „Planu ogólnego dla Gminy Raciążek”
są członkowie zespołu specjalistów ds. planowania przestrzennego
spółki REFUNDA z siedzibą we Wrocławiu.



www.refunda.pl

SPIS UŻYTYCH SKRÓTÓW I AKRONIMÓW

APP – Wtyczka APP 2.1.3 aktualna na 17.12.2025 r.

BDOT10k – Baza Danych Obiektów Topograficznych, będąca wektorową bazą danych zawierającą lokalizację przestrzenną obiektów topograficznych wraz z ich podstawową charakterystyką opisową w skali 1:10 000.

CBDG – Centralna Baza Danych Geologicznych, będąca zbiorem cyfrowych danych geologicznych.

CRFOP – Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody

PIG PIB – Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego - obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego województwa z 2003 roku.

Rozporządzenie w sprawie obszaru uzupełnienia zabudowy – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729 ze zm.).

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 oraz z 2024 poz. 1775 ze zm.).

SOPO – System Osłony Przeciwoświatowej

SUiKZP – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raciążek.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r, poz. 1292 ze zm.)

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

SPIS TREŚCI

SPIS UŻYTYCH SKRÓTÓW I AKRONIMÓW	3
WPROWADZENIE	6
1. Zakres i cel opracowania	6
2. Podstawy prawne opracowania	7
3. Metodyka pracy i źródła danych	8
3.1. Dokumenty planistyczne i strategie	8
3.2. Materiały kartograficzne	8
3.3. Inne źródła informacji	8
WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO	9
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w Planie ogólnym	9
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w Planie ogólnym	11
5.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	11
5.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	12
6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w Planie ogólnym	13
6.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	13
6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	15
6.3. Strefa usługowa (SU)	31
6.4. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)	32
6.5. Strefa gospodarcza (SP)	32
6.6. Strefa produkcji rolniczej (SR)	32
6.7. Strefa infrastrukturalna (SI)	34
6.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN)	35
6.9. Strefa cmentarzy (SC)	36
6.10. Strefa górnictwa (SG)	36
6.11. Strefa otwarta (SO)	37
6.12. Strefa komunikacyjna (SK)	38
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	39
7. Położenie oraz ogólna charakterystyka Gminy Raciażek	39
8. Polityka przestrzenna gminy w dokumentach strategicznych	40
9. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa	41
10. Obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony	42
10.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	42

10.2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	45
10.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	46
10.4.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	47
10.5.	Strefy ochronne ujęć wody	48
10.6.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	49
10.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	49
10.8.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	50
10.9.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	50
10.10.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	50
10.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	51
10.12.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	51
10.13.	Obszary ograniczonego użytkowania	52
10.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	52
10.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	52
10.16.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	53
10.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	53
10.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	54
10.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	54
11.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	55
11.1.	Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone	55
11.2.	Sieć transportowa (drogowa, kolejowa).....	56
	Infrastruktura techniczna	58
12.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	60
13.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	61
14.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	67
15.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	68
15.1.	Obliczenie chłonności.....	68
15.2.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością w Gminie Raciążek.....	69
16.	Załączniki	70
17.	Spis tabel	70
18.	Spis rysunków	70

WPROWADZENIE

1. Zakres i cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan ogólny Gminy Raciążek, na podstawie uchwały Nr LIX/450/2024 Rady Gminy Raciążek z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Planu ogólnego Gminy Raciążek.

Plan ogólny zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Opracowanie obejmuje cały obszar Gminy Raciążek, zlokalizowanej w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie aleksandrowskim, w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 32,88 km².

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on również podstawę do wydawania decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia Planu ogólnego zostały sporządzone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy, które wynikają m.in. z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, obszarów chronionych występujących na obszarze opracowania, audytu krajobrazowego, rozmieszczenia istniejącej oraz planowanej infrastruktury Gminy.

Plan ogólny w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ww. ustawy obejmuje określone strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszar uzupełniania zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczanie stref

planistycznych, determinowano biorąc pod uwagę obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach już istniejącej zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo wzięto pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach już istniejącej.

Plan ogólny Gminy Raciążek określa strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając ich profil funkcjonalny oraz określając maksymalne dopuszczalne wskaźniki związane z nadziemną intensywnością zabudowy, wysokością zabudowy, udziałem powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z zachowaniem przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie Planu ogólnego zostało wykonane w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obejmują m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- wskazanie granic stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy,
- zbiór atrybutów zawierających informacje o obiektach przestrzennych ww.

Cel opracowania Planu ogólnego

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Jego wprowadzenie, wraz z nową Strategią Rozwoju Lokalnego, ma na celu zastąpienie dotychczasowych Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP), czyniąc Plan ogólny obligatoryjnym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w Planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W praktyce oznacza to, że decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w Planie ogólnym, co ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz zapewnienie zorganizowanego i spójnego kształtowania przestrzeni Gminnej.

Ustawodawca określił termin do 30 czerwca 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych, co oznacza, że po tej dacie obowiązujące dotychczas dokumenty, takie jak SUiKZP, stracą swoją moc. Brak planów ogólnych będzie skutkować niemożnością prowadzenia jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze gminy, w tym uchwalania planów miejscowych.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie ogólnym Gminy Raciążek zostaną określone strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, dostosowane do specyfiki lokalnej. Katalog stref planistycznych, uwzględniających istniejące uwarunkowania oraz kierunki rozwoju, stanie się podstawą do przyszłych działań w zakresie planowania przestrzennego Gminy.

2. Podstawy prawne opracowania

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła obowiązek dla gmin opracowania nowego dokumentu planistycznego – Planu ogólnego, który zastąpi dotychczasowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Studium straci ważność z dniem 30 czerwca 2026 r.

Plan ogólny Gminy Raciążek został opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały Nr LIX/450/2024 Rady Gminy Raciążek z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Planu

ogólnego Gminy Raciążek. W ramach opracowania uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, a także z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

3. Metodyka pracy i źródła danych

Przy opracowywaniu Planu ogólnego Gminy Raciążek wykorzystano poniższe materiały źródłowe:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- Zarządzenie Nr 24/2024 Wójta Gminy Raciążek z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji zabytków Gminy Raciążek,
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640)

3.1. Dokumenty planistyczne i strategie

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr XI13503 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.),
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raciążek (Uchwała Nr IX/52/2003 Rady Gminy Raciążek z dnia 05 listopada 2003 r.),
- Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego do 2030 roku (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.),
- Audyt Krajobrazowy dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.)

3.2. Materiały kartograficzne

- Mapa topograficzna obszaru Gminy Raciążek,
- Mapa zasadnicza w postaci wektorowej: licencja nr P.0401.2020.1867 z dnia 19 marca 2025 r. (format GML),
- Mapa EGIB w postaci wektorowej: licencja nr P.0401.1965.130 z dnia 19 marca 2025 r. (format GML),
- Baza obiektów topograficznych BDOT10k dostępna pod adresem <https://geoportal.gov.pl>.

3.3. Inne źródła informacji

- Bazy danych online: <https://zabytek.pl>, <https://aleksandrowski.e-mapa.net/>, kzgw.gov.pl, baza.pgi.gov.pl, <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/?usedesktop=true>;
- Analizy i raporty dostępne na stronach: <https://wody.isok.gov.pl>, <https://bdl.stat.gov.pl>, <https://crfop.gdos.gov.pl>, <https://www.bdl.lasy.gov.pl>.

WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w Planie ogólnym

Plan ogólny Gminy Raciążek został sporządzony na podstawie uchwały nr LIX/450/2024 Rady Gminy Raciążek z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Planu ogólnego Gminy Raciążek.

Obszarem objętym planem ogólnym jest Gmina Raciążek w granicach administracyjnych zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze Gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Kluczowe założenia Planu ogólnego

Najważniejszymi aspektami przy tworzeniu podziału na poszczególne strefy były przeznaczenia terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony. W przypadku obowiązywania planu miejscowego na danym obszarze, podstawą wyznaczenia danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak i przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę politykę przestrzenną Gminy określoną w ustaleniach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym.

Ustalenia Planu ogólnego zachowują i dążą do zachowania oraz ochrony obszarów i obiektów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania oraz wartościach dla Gminy, w szczególności chronionej przyrody, zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Wykonuje się to w ramach określenia poszczególnych stref funkcjonalnych oraz ich profilu podstawowego, fakultatywnie profilu dodatkowego i odpowiednich wskaźników urbanistycznych. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, Plan ogólny Gminy określa maksymalne dopuszczalne

wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej w różnych strefach, uwzględniając charakterystyczny krajobraz Gminy. Ponadto, projekt przewiduje minimalny wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, co umożliwi utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na obszarach zabudowanych i zagospodarowanych. Zachowanie tych zasad będzie kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej oraz naturalnych powiązań przyrodniczych w obrębie Gminy Raciążek. Te zapisy umożliwią harmonijne połączenie planowanego rozwoju przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi regionu oraz pobliskich terenów objętych ochroną. W projekcie Planu ogólnego uwzględniono istniejącą sieć komunikacyjną Gminy, obejmującą zarówno infrastrukturę drogową, jak i kolejową. Strefy komunikacyjne obejmują drogi krajowe i wojewódzkie oraz tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe. Większość obszaru Gminy znalazła się w zasięgu stref otwartych oraz produkcji rolniczej, które w znacznej części znajdują się na obszarach ochrony przyrody takich jak: Obszar Natura 2000 oraz Obszar Chronionego Krajobrazu. Obszary te będą wymagały analizy i szczegółowego określenia przy wyznaczaniu w planach miejscowych sporządzanych na podstawie niniejszego Planu ogólnego.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podczas wyznaczania stref planistycznych priorytetowo uwzględniono obowiązujący w Gminie Raciążek miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym naciskiem na obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Na terenie Gminy Raciążek obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony w celu określenia zasad zagospodarowania przestrzeni na poszczególnych obszarach Gminy.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Raciążek

L.p.	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Publikacja
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w zespole wsi Raciążek – Podole gminy Raciążek, pow. Aleksandrowski.	X/65/99 29.06.1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa z dnia 13 maja 2016 r., poz. 1632

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Analiza istniejących planów wykazuje, że w wyznaczonych obszarach przeznaczonych pod zabudowę, powierzchnia, na której określono możliwość

realizacji funkcji mieszkaniowej, wynosi łącznie około 21,8 ha. W tym obszarze uwzględniono zabudowę mieszkaniową w połączeniu z zabudową usługową.

Podział na strefy planistyczne

W Planie ogólnym Gminy Raciążek wyznacza się w sposób rozłączny następujące strefy planistyczne:

- a) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- b) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- c) SU – strefy usługowe,
- d) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnictwa,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacyjne.

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy górnictwa, strefy komunikacyjnej i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) ustalono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy.

Dla wybranych stref określono również profile dodatkowe.

Wykaz stref planistycznych wraz z ustalonymi profilami funkcjonalnymi oraz parametrami zabudowy zawarto w tabelach w rozdziale 6.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w Planie ogólnym

5.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

W Gminie Raciążek obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje około 1% powierzchni. Na pozostałej części Gminy przestrzeń kształtowana jest na podstawie decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o warunkach zabudowy można wydać tylko wtedy, gdy teren znajduje się na obszarze przeznaczonym do uzupełnienia zabudowy. W związku z tym, wyznaczenie obszaru uzupełniania zabudowy w Planie ogólnym jest kluczowe dla możliwości lokalizacji inwestycji na terenach, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obszar przeznaczony do uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z przepisami Rozporządzenia w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W celu określenia granic obszarów do uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym Gminy Raciążek oraz wyselekcjonowania odpowiednich budynków do analizy, zastosowano Klasyfikację Środków Trwałych, która znajduje się w mapie zasadniczej udostępnionej w postaci wektorowej przez Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim. W ramach tych materiałów uwzględniono budynki według Klasyfikacji Środków Trwałych o następujących symbolach:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitalne oraz inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświatowe, naukowe, kulturalne i sportowe,
- 109 – inne budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

W ramach wyznaczenia granic obszarów do uzupełnienia zabudowy, uwzględnia się również rozszerzenie granic obszaru zgodnie z określonym wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

- **P_p** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1, ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy, w wyniku rozszerzenia ich granic;
- **P_b** – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1, ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy;
- **P_u** – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1, ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy.

P_b – 308 ha

P_u – 115,9 ha

P_p – 48 ha

Maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełniania zabudowy **P_p** , obliczona zgodnie z kontrolą przeprowadzoną we Wtyczce APP 2¹, wynosi **48 ha**.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych zdecydowano rozszerzyć obszary uzupełnienia zabudowy, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze

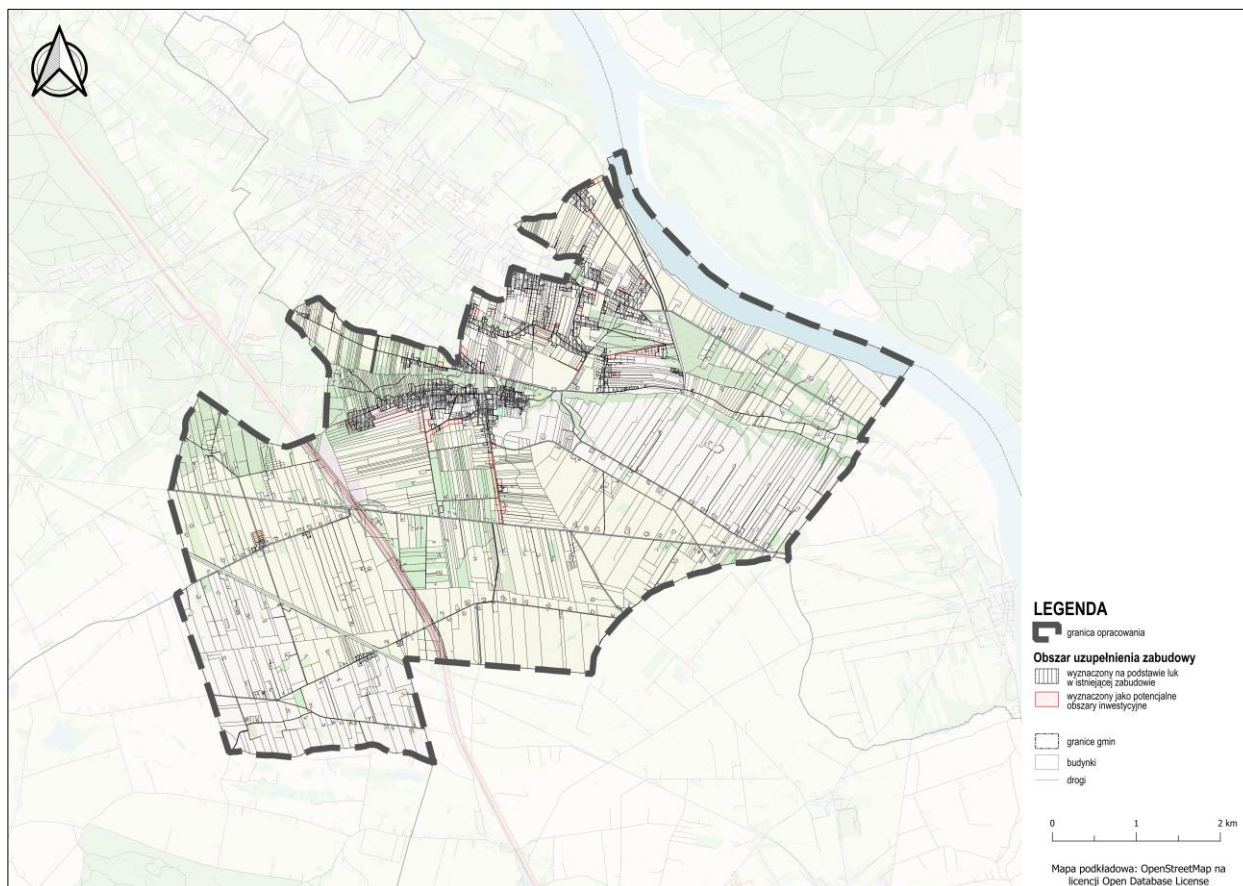
¹ Wersja wtyczki 2.1.3 aktualna na 17.12.2025 r.

urbanistycznej oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z wyjściowymi obszarami uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do powstania nowych pól, a rozszerzona powierzchnia granic łączy się z granicami obszarów uzupełnienia zabudowy.

Kształt granic ww. obszarów wynika ze zidentyfikowanych uwarunkowań, indywidualnych potrzeb i możliwości rozwojowych gminy.

W projekcie Planu ogólnego obszar ten został powiększony o **47,9 ha**, co oznacza, że nie przekroczono wartości wynikającej z tych obliczeń.

Rysunek 1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Gminie Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych APP oraz BDOT10k.

5.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, ponieważ Gmina Raciążek jest gminą wiejską i nie posiada zwartej zabudowy śródmiejskiej.

6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w Planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych zawiera profil funkcjonalny oraz dla określonych stref: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy urbanistyczne w Planie ogólnym Gminy Raciążek zostały sformułowane z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego,

zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w oparciu o zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, określone w art. 13d. Przy opracowywaniu katalogu stref planistycznych uwzględniono również złożone wnioski w ramach procedury planistycznej, aktualne zagospodarowanie terenu oraz kierunki polityki przestrzennej Gminy, wynikające z wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych.

W Planie ogólnym dla Gminy Raciążek nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

6.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się oraz planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz granicami obszarów uzupełnienia zabudowy.

Do tych stref zakwalifikowano także tereny usługowe, które będą zlokalizowane w pobliżu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

obejmują również tereny, które nie są objęte dotychczasowymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania przestrzenne oraz zachowując zgodność z istniejącym stanem zabudowy w Gminie Raciążek.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 2. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
2SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
3SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
4SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
5SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
6SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
7SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
8SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
9SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
10SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
12SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
13SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
14SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
15SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
17SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
18SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
20SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
21SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
23SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	30
25SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	50	10	30
26SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
27SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
28SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
29SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
30SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
31SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
32SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
33SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
34SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
35SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
36SJ	teren zieleni naturalnej	1,5	50	10	30
37SJ	teren zieleni naturalnej	1	60	10	30
38SJ	teren zieleni naturalnej	1	60	10	30
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	60	10	30
40SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
41SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	10	30
43SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
44SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
45SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
46SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	10	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
47SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
48SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
49SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
50SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
51SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
52SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
53SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
54SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
55SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
56SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
57SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
58SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
59SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
60SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
61SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
62SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
63SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
64SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
65SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
66SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
67SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
68SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
69SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
70SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
71SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
72SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
73SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
74SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
75SJ	teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się zabudowa zagrodowa, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, granicami obszarów uzupełnienia zabudowy oraz w ramach istniejącej zabudowy.

Do tych stref zakwalifikowano także tereny usługowe, które będą zlokalizowane w pobliżu planowanej zabudowy zagrodowej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową obejmują również tereny, które nie są objęte

dotychczasowymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania przestrzenne oraz zachowując zgodność z istniejącym stanem zabudowy w Gminie Raciążek.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 3. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
4SZ	teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
7SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
8SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
9SZ	teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
10SZ	teren zieleni naturalnej	1	60	15	30
11SZ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	15	30
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
14SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
15SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
16SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
17SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
18SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
19SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
20SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
22SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
23SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
24SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
25SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
26SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
27SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
28SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
29SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
30SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
31SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
32SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
33SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
34SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
35SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
36SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
37SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
38SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
39SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
40SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
41SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
42SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
43SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
44SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
45SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
46SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
47SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
48SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
49SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
50SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
51SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
52SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
53SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
54SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
55SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
56SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
57SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
58SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
59SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
60SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
61SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
62SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
63SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
64SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
65SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
66SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
67SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
68SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
69SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
70SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
71SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
72SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
73SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
74SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
75SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
76SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
77SZ	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
78SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
79SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
80SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
81SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
82SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
83SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
84SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
85SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
86SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
87SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
88SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
89SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
90SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
91SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
92SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
93SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
94SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
95SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
96SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
97SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
98SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
99SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
100SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
101SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
102SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
103SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
104SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
105SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
106SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
107SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
108SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
109SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
110SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
111SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
112SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
113SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
114SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
115SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
116SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
117SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
118SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
119SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
120SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
121SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
122SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

l.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
123SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
124SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
125SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
126SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
127SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
128SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
129SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
130SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
131SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
132SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
133SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
134SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
135SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
136SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
137SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
138SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
139SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
140SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
141SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
142SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
143SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
144SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
145SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
146SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
147SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
148SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
149SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
150SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
151SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
152SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
153SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
154SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
155SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
156SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

l.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
157SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
158SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
159SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
160SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
161SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
162SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
163SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
164SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
165SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
166SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
167SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
168SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
169SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
170SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
171SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
172SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
173SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
174SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
175SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
176SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
177SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
178SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
179SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
180SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
181SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
182SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
183SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
184SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
185SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
186SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
187SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
188SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
189SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
190SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

l.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
191SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
192SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
193SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
194SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
195SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
196SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
197SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
198SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
199SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
200SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
201SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
202SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
203SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
204SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
205SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
206SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
207SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
208SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
209SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
210SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
211SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
212SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
213SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
214SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
215SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
216SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
217SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
218SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
219SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
220SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
221SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
222SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
223SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
224SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
225SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
226SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
227SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
228SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
229SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
230SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
231SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
232SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
233SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
234SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
235SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
236SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
237SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
238SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
239SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
240SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
241SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
242SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
243SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
244SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
245SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
246SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
247SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
248SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
249SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
250SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
251SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
252SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
253SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
254SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
255SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
256SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
257SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
258SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
259SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
260SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
260SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
261SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
262SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
263SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
264SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
265SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.3. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa usługowa, oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Katalog wyznaczonych stref usługowych

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów	1,1	50	12	30
2SU	-	1,1	50	12	30
3SU	-	1,1	50	12	30
4SU	-	1,1	50	12	30
5SU	teren składów i magazynów	1,1	50	12	30
6SU	-	1,1	50	12	30
7SU	teren zieleni naturalnej	1,1	50	12	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.4. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefy handlu wielkopowierzchniowego zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa usługowa, oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji jako kontynuacja polityki przestrzennej Gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Katalog wyznaczonych stref handlu wielkopowierzchniowego

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	12	30
2SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	12	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.5. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa produkcyjna lub produkcyjno-usługowa, oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki

przestrzennej Gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 6. Katalog wyznaczonych stref gospodarczych

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	-	1,2	60	12	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	60	12	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	60	12	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	60	12	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	60	12	20

Źródło: Opracowanie własne.

6.6. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej Gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tabela 7. Katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej

l.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni	1	50	15	30

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	naturalnej, teren lasu, teren wód				
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.7. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na terenach infrastruktury technicznej oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej Gminy. Określone standardy

urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 8. Katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	20

Źródło: Opracowanie własne.

6.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach zieleni oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej Gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 9. Katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
6SN	-	-	-	-	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

Źródło: Opracowanie własne.

6.9. Strefa cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały na terenach istniejących cmentarzy.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 10. Katalog wyznaczonych stref cmentarzy

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.10. Strefa górnictwa (SG)

Strefa górnictwa została wyznaczona na terenach istniejącego złoża kopalin, a wskazane ustalenia stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 11. Katalog wyznaczonych stref górnictwa

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

6.11. Strefa otwarta (SO)

Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o cennych walorach przyrodniczych, zlokalizowanych poza obszarami zabudowy, w celu ochrony naturalnych ekosystemów i zachowania bioróżnorodności w Gminie zgodnie z polityką przestrzenną Gminy.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 12. Katalog wyznaczonych stref otwartych

l.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
4SO	teren elektrowni wodnej	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-
8SO	-	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-
14SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-
19SO	-	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

6.12. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenach autostrady, dróg klasy głównej oraz zbiorczej, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 13. Katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych

I.p.	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

7. Położenie oraz ogólna charakterystyka Gminy Raciążek

Gmina Raciążek jest jednostką wiejską, zlokalizowaną w południowo-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie aleksandrowskim.

Powierzchnia Gminy Raciążek wynosi około 32,89 km². Gmina składa się z 8 sołectw. Siedziba Gminy mieści się w miejscowości Raciążek.

Gmina Raciążek graniczy z następującymi gminami:

- od północy – Gmina miejska Ciechocinek, Gmina Czernikowo,
- od wschodu – Gmina miejska Nieszawa,
- od zachodu – Gmina Aleksandrów Kujawski,
- od południa – Gmina Koneck, Gmina Waganiec.

Rysunek 2. Lokalizacja Gminy Raciążek na tle powiatu aleksandrowskiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

W obrębie Gminy przeważa zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Przez teren Gminy przebiegają główne szlaki komunikacyjne, zapewniające dobre połączenia z miastami takimi jak Ciechocinek oraz Toruń.

Na obszarze Gminy znajduje się sieć cieków wodnych, z których najistotniejszym jest rzeka Wisła, stanowiąca jednocześnie granicę Gminy Raciążek z Gminą Czernikowo.

Tabela 14. Wykaz miejscowości i sołectw Gminy Raciążek

Sołectwo	Miejscowość	Rodzaj miejscowości	Powierzchnia [ha]
Dąbrówka	Dąbrówka	wieś	219
Niestuszewo	Niestuszewo	wieś	285
Podole	Podole	wieś	215
Podzamcze	Podzamcze	wieś	372
Raciążek	Raciążek	wieś	782
Siarzewo	Siarzewo	wieś	540
Turzno	Turzno	wieś	556
Turzynek	Turzynek	wieś	319

Źródło: Opracowanie własne.

8. Polityka przestrzenna gminy w dokumentach strategicznych

Art. 10a ust.1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r, o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów

funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych. Gmina Raciążek nie posiada aktualnej Strategii Rozwoju, więc diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, nie została opracowana.

9. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Obszar Gminy Raciążek został zakwalifikowany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, przyjętym przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr XI13503 z dnia 26 czerwca 2003 r., do centralnej strefy polityki przestrzennej.

Na terenie Gminy Raciążek, zgodnie z postanowieniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego planuje się:

- ochronę terenów zalewowych zagrożonych powodzią w dolinie Wisły,
- zalesianie gruntów o niskiej przydatności rolniczej, wyłączanych z produkcji rolnej, w szczególności na obszarach prawnie chronionych.

W Gminie Raciążek, z uwagi na uwarunkowania związane z działalnością rolniczą przyjmuje się:

- rozwój produkcji rolnej głównie w charakterze podmiejskim,
- przekształcanie terenów pod rolnictwo niekonwencjonalne oraz aktywizację działalności pozarolniczych,
- dalsze wzmacnianie walorów ekologicznych lasów.

W sferze ochrony i kształtowania środowiska kulturowego planuje się:

- rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych Raciążka,
- utrzymanie w formie trwałej ruiny, zachowanie bądź adaptacja do nowych funkcji pozostałości zamku w Raciążku,
- konserwację zabytkowych obiektów sakralnych oraz zespołów dworsko-parkowych,
- objęcie ochroną prawną w formie rezerwatu kultury ruin zamku w Raciążku.

Miejscowość Raciążek wyznaczona została jako miejscowość generująca krajoznawczy ruch turystyczny, a cała Gmina objęta granicami potencjalnego rejonu

turystycznego „Ciechocińsko-Nieszawskiego”. W sferze związanej z gospodarką turystyczną postuluje się:

- porządkowanie zainwestowania turystycznego obszarów,
- poprawę standardu obecnego zagospodarowania, w szczególności urządzeń infrastruktury technicznej, inwestowanie nowych obiektów usług turystycznych, głównie w obrębie istniejących jednostek osadniczych.

W celu dalszego postępu w gazyfikacji obszaru należy ułożyć gazociągi w oparciu o istniejące gazociągi wysokoprężne poprzez rozbudowę i budowę odgałęzień, możliwa jest gazyfikacja Gminy Raciążek.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane zapisy poprzez przyporządkowanie każdej z nich do najbardziej odpowiedniej strefy funkcjonalnej, odpowiadającej obowiązującemu profilowi podstawowemu, z jednoczesnym określeniem profili dodatkowych.

Realizacja wytyczonych kierunków zagospodarowania przyczyni się do uzyskania spójności przestrzennej regionu.

10. Obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony

10.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie Gminy Raciążek występują zarówno punktowe, jak i obszarowe formy ochrony przyrody, które pełnią kluczową rolę w zachowaniu bioróżnorodności oraz wartości ekosystemów. Obszarowe formy ochrony przyrody są szczególnie istotne, gdyż obejmują większe tereny, w których podjęte działania ochronne mają na celu długofalowe utrzymanie lub przywrócenie stabilności ekosystemów naturalnych. W zależności od charakterystyki przyrodniczej regionu, mogą to być zarówno obszary o szczególnej wartości ekologicznej, jak i tereny o specyficznych wymaganiach ochronnych.

a. Parki Narodowe

Na terenie Gminy Raciążek nie występują Parki Narodowe.

b. Rezerваты Przyrody

Na terenie Gminy Raciążek nie występują Rezerваты Przyrody.

c. Parki Krajobrazowe

Na terenie Gminy Raciążek nie występują Parki Krajobrazowe.

d. Obszary Chronionego Krajobrazu

Obszary Chronionego Krajobrazu są większymi jednostkami przestrzennymi, które łączą w sobie cechy ochrony przyrody i zarazem umożliwiają realizację działań gospodarczych. Celem ochrony tych obszarów jest zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych, ochrony różnorodności biologicznej i wód, przy jednoczesnym pozwoleniu na zrównoważony rozwój działalności rolniczej, leśnej i turystycznej. Na terenie Gminy Raciążek występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”.

Obszar ten położony jest pod względem fizyczno-geograficznym w obrębie Kotliny Toruńskiej, stanowiącej fragment Pradoliny Wisły. Rzeźba powierzchni charakteryzuje się na ogół niewielkimi spadkami i w przeważającej większości jest płaska. Jedynie rejon przykrawędziowe Wysoczyzny Kujawskiej oraz fragmenty wydmore w północno-zachodniej części

Obszaru charakteryzują się dużą malowniczością, wynikającą z dużych deniwelacji terenowych.

Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu na gruntach leśnych wyznaczono w głównej mierze strefę otwartą (SO), aby umożliwić utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych oraz niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania oraz fragmentacji. Na gruntach rolnych wysokich klas bonitacyjnych wyznaczono w głównej mierze strefę produkcji rolniczej (SR), aby umożliwić unikanie dalszej fragmentacji łąk i pastwisk.

e. Obszary Natura 2000

Obszary Natura 2000 to sieć obszarów ochrony przyrody utworzona na mocy przepisów Unii Europejskiej w celu ochrony szczególnie cennych siedlisk przyrodniczych oraz zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. Obszary te obejmują zarówno tereny lądowe, jak i morskie, które są uważane za najbardziej cenne pod względem zachowania bioróżnorodności w Europie. W Gminie Raciążek występują obszary chroniące rzadkie i zagrożone gatunki oraz ekosystemy:

- Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły”,
- Natura 2000 „Nieszawska Dolina Wisły”.

Na terenie Obszarów Natura 2000 wyznaczono strefy otwarte (SO), komunikacyjne (SK) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyłącznie w ramach już istniejącej zabudowy zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

f. Pomniki Przyrody

Pomniki przyrody to pojedyncze obiekty przyrodnicze, takie jak okazałe drzewa, grupy drzew, formy skalne, jaskinie czy źródła, które zostały objęte ochroną ze względu na ich wyjątkowe walory przyrodnicze. Pomniki przyrody są chronione przed wszelkimi formami ingerencji, a ich stan i trwałość są monitorowane. Na terenie Gminy Raciążek występuje jeden Pomnik Przyrody: „Dąb szypułkowy” - Uchwała Nr VIII/70/11 Rady

Gminy Raciążek z dnia 28 czerwca 2011 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.

Na terenie występowania Pomnika Przyrody wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

g. Stanowiska Dokumentacyjne

Na terenie Gminy Raciążek nie występują Stanowiska Dokumentacyjne.

h. Użytki Ekologiczne

Na terenie Gminy Raciążek nie występują Użytki Ekologiczne.

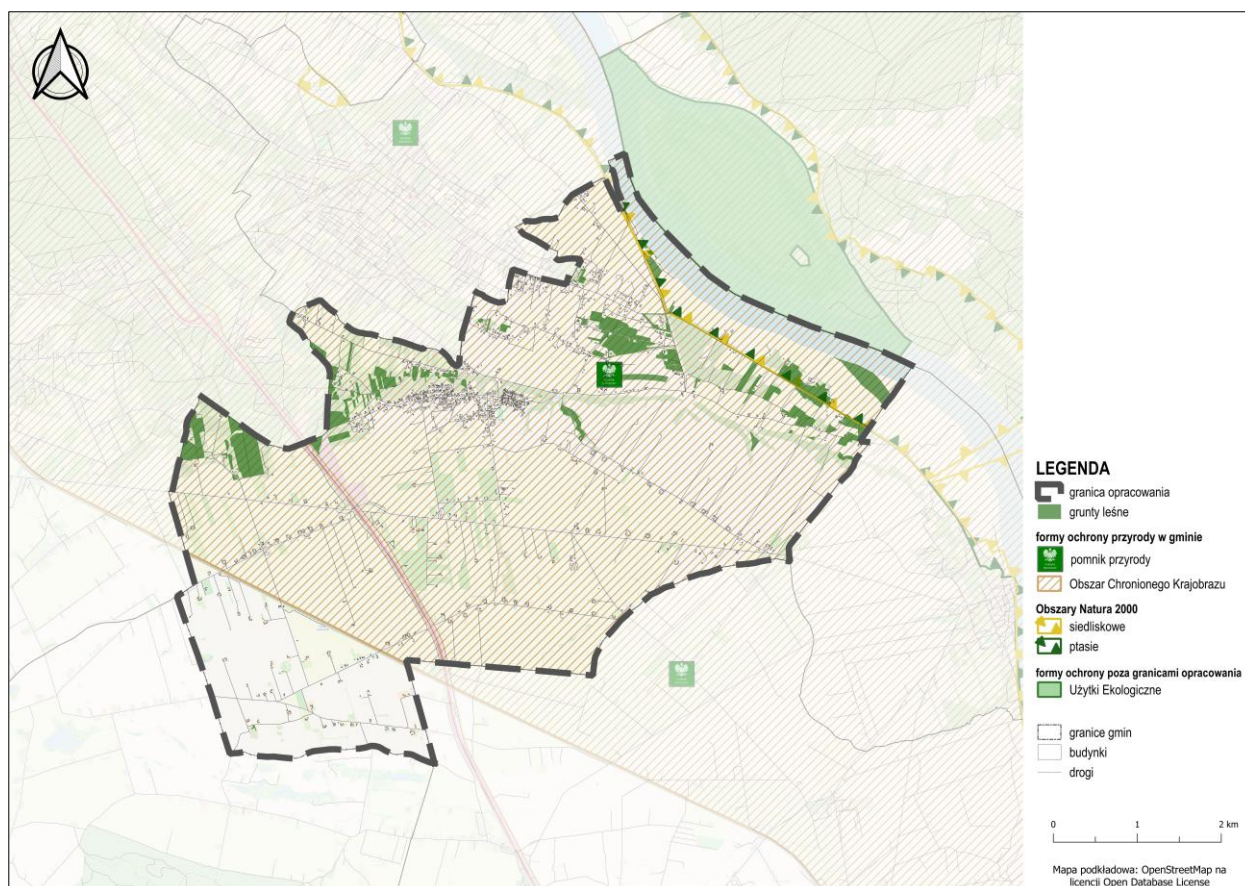
i. Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe

Na terenie Gminy Raciążek nie występują Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.

j. Ochrona Gatunkowa Roślin, Zwierząt i Grzybów

Na terenie Gminy Raciążek nie występuje Ochrona Gatunkowa Roślin, Zwierząt ani Grzybów.

Rysunek 3. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

k. Korytarze Ekologiczne

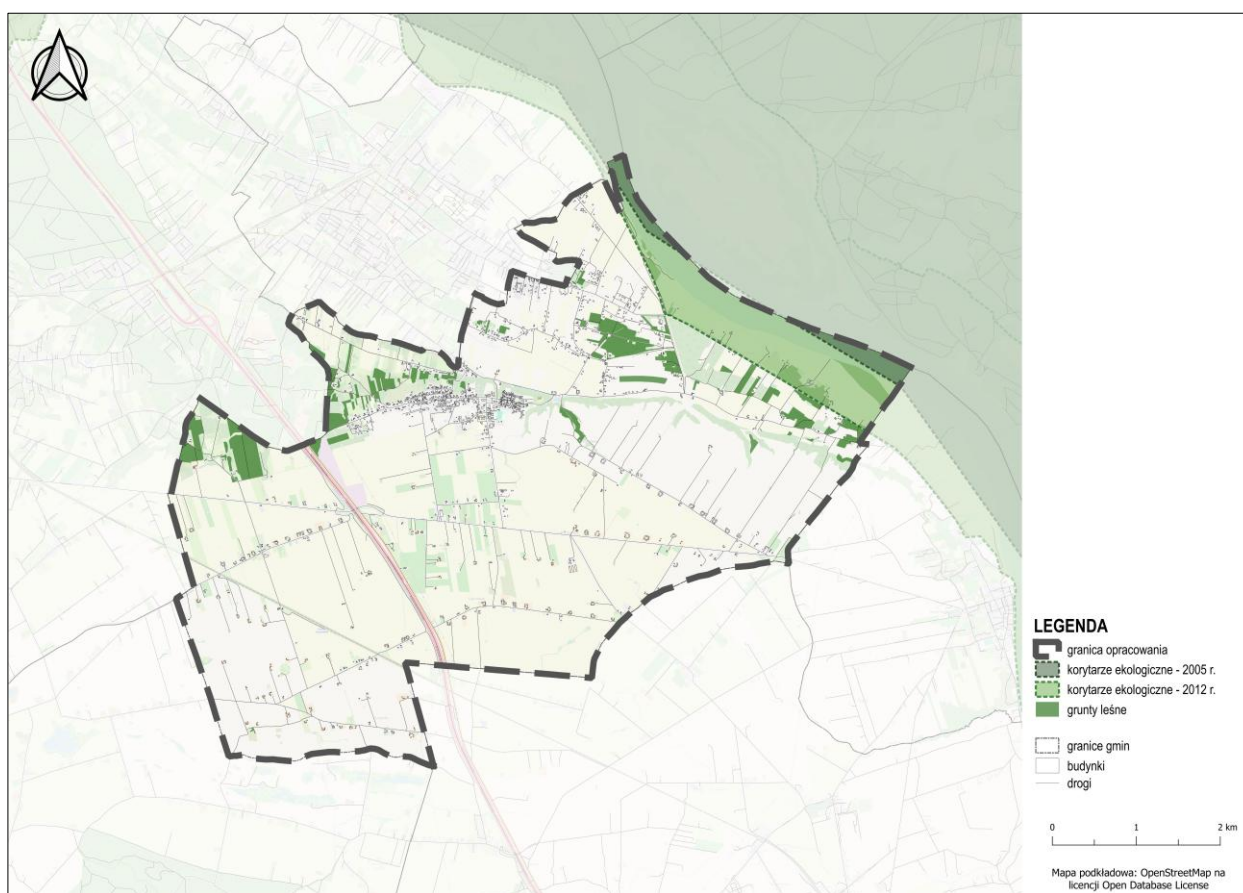
Korytarze Ekologiczne to ciągi terenów umożliwiające migrację roślin, zwierząt i innych organizmów, łączące różne siedliska i ekosystemy. W Gminie Raciążek znajdują się wyznaczone obszary pełniące rolę korytarzy ekologicznych, zlokalizowane wzdłuż rzeki Wisły. Ich ochrona ma na celu zachowanie bioróżnorodności i minimalizację fragmentacji środowiska naturalnego. W ramach ochrony korytarzy ekologicznych podejmowane są działania mające na celu zachowanie naturalnych tras migracyjnych oraz ograniczenie wpływu

zabudowy i działalności ludzkiej. Korytarze Ekologiczne w gminie:

- „Wschodnia Dolina Noteci” – 2005 r.,
- „Dolina dolnej Wisły” – 2012 r.

Na terenach objętych Korytarzami Ekologicznymi wyznaczono strefy otwarte (SO), komunikacyjne (SK) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyłącznie w ramach już istniejącej zabudowy zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rysunek 4. Przebieg korytarzy ekologicznych na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

Każda z tych form ochrony przyrody w Gminie Raciążek pełni odmienną rolę w zabezpieczaniu zasobów naturalnych i wspiera zrównoważony rozwój lokalnych ekosystemów, który nie tylko zabezpiecza różnorodność biologiczną, ale także przyczynia się do ochrony zasobów wodnych, jakości powietrza oraz zrównoważonego rozwoju gospodarczego regionu.

Wszystkie te formy ochrony przyrody stanowią fundament strategii ochrony zasobów naturalnych Gminy Raciążek i wymagają ścisłego przestrzegania regulacji dotyczących użytkowania terenów w ich obrębie, co zapewnia zgodność z polityką ochrony środowiska na poziomie regionalnym, krajowym i międzynarodowym.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie form ochrony przyrody, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary objęte ochroną, takie jak, obszary Natura 2000, przyrody oraz korytarze ekologiczne, miały bezpośredni wpływ na wyznaczenie stref planistycznych. Przyjęte rozwiązania są zgodne z dokumentami ochrony przyrody, planami zadań ochronnych, danymi z CRFOP i opracowań ekofizjograficznych, a ich celem było zachowanie równowagi między ochroną środowiska a możliwością rozwoju przestrzennego Gminy.

10.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 163 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne, ochrona przed powodzią powinna uwzględniać mapy zagrożenia powodziowego, mapy ryzyka powodziowego oraz plany zarządzania ryzykiem powodziowym. Z kolei na mocy art. 166 pkt 1 tej ustawy, w celu ochrony ludności i mienia przed powodzią, obszary o szczególnym ryzyku powodziowym muszą być uwzględnione w Planie ogólnym Gminy.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego na Rysunku nr 5 przedstawiono:

a. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi **10%**. Jest to obszar, na którym ryzyko zalania w wyniku powodzi jest znaczące.
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi **1%**. Jest to teren, w którym ryzyko powodzi występuje rzadziej, ale nadal może wystąpić w okresie długoterminowym.
- Obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 (Prawo wodne), stanowiące działki ewidencyjne.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono w szczególności strefy otwarte (SO), jak również strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy.

b. Obszar zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

- Obszar o niskim zagrożeniu powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi **Q=0,2%**. Jest to teren, na którym powódź jest mało prawdopodobna, ale mimo to występuje konieczność wzięcia pod uwagę ryzyka wystąpienia powodzi przy planowaniu i użytkowaniu gruntów.

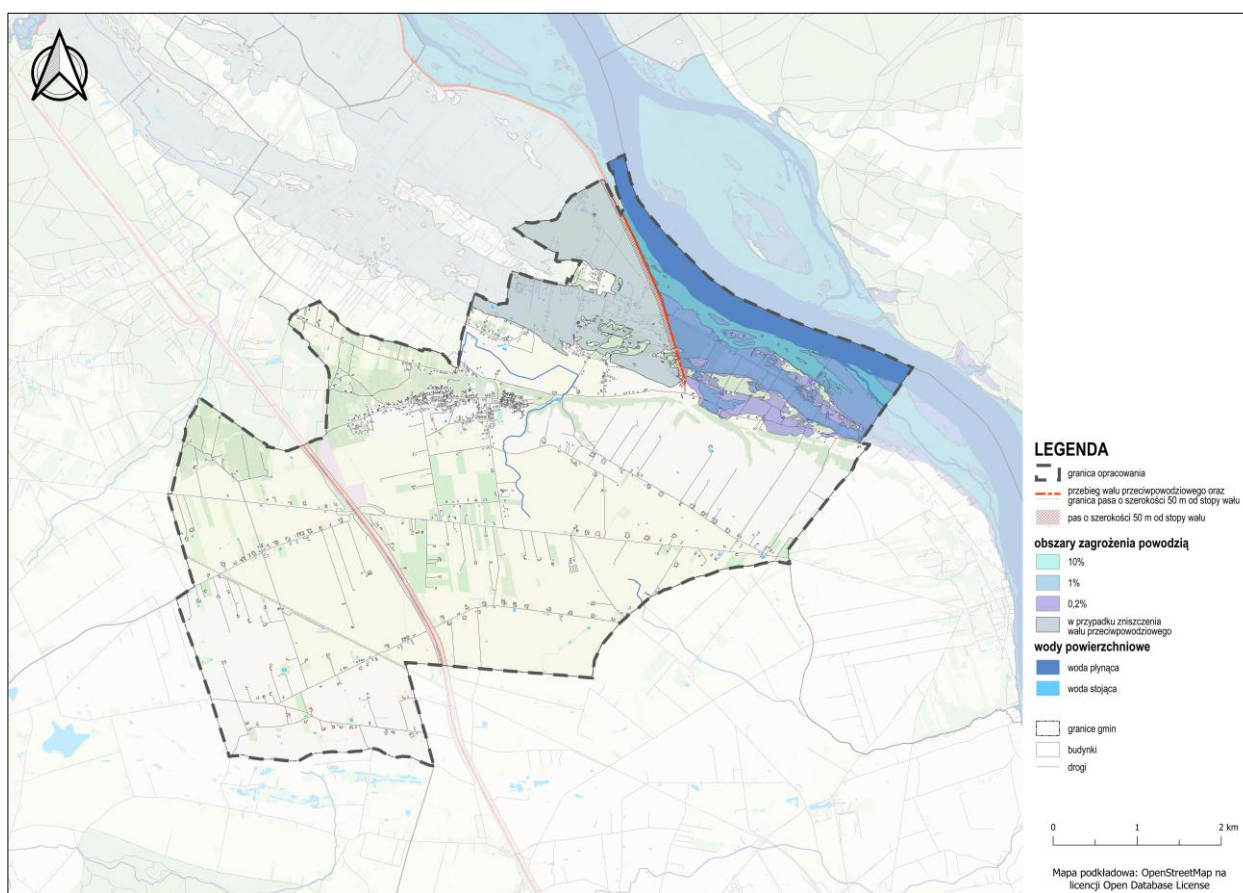
c. Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie Gminy Raciążek znajdują się wały przeciwpowodziowe o łącznej długości około 2,25 km zlokalizowane wzdłuż rzeki Wisły.

Na obszarze wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału wyznaczono w głównej mierze strefy otwarte (SO), a także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy i istniejącej zabudowy, zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i wymagania zgodnie z ustawą Prawo wodne.

Rysunek 5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ISOK oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te, wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego, zostały wyłączone z lokalizacji stref planistycznych dopuszczających intensywną zabudowę, takich jak: strefa usługowa, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarcza i górnictwa.

Zamiast tego przypisano im najczęściej funkcje nieinwestycyjne: strefę otwartą oraz strefę komunikacyjną, z zachowaniem naturalnych funkcji retencyjnych oraz zgodnością z przepisami prawa wodnego. Dobór stref został oparty na danych z ISOK, dokumentach PGW Wody Polskie oraz opracowaniach ekofizjograficznych, a przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę ludności i mienia, zachowanie zdolności retencyjnych terenu oraz zgodność z polityką przeciwdziałania skutkom zmian klimatu.

10.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów na terenie Gminy Raciążek to grunty zmeliorowane, szczególnie w obrębie istniejącej zabudowy. Zgodnie z zapisami Prawa Wodnego, urządzeniami melioracji wodnych są m.in.: rowy z budowlami z nimi związanymi, systemy drenarskie, rurociągi, stacje pomp wykorzystywane wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, a także systemy nawodnień

grawitacyjnych i ciśnieniowych, które służą regulacji stosunków wodnych. Przepisy te odnoszą się również do budowli mających na celu zapobieganie erozji wodnej, dróg dojazdowych umożliwiających użytkowanie terenów zmeliorowanych, fitomelioracji, agromelioracji, systemów przeciwoerozyjnych oraz zagospodarowania zmeliorowanych łąk i pastwisk.

Na terenie Gminy Raciążek, pod Zarządem Zlewni w Toruniu, występują:

- urządzenia melioracji wodnych, tj. sieć drenarska oraz rowy melioracyjne w obrębach: Dąbrówka, Niestuszewo, Podzamcze, Raciążek, Siarzewo, Turzno, Turzynek;
- urządzenia melioracji wodnych, tj. kanały uszczelnione oraz rowy szczegółowe w obrębach: Dąbrówka, Niestuszewo, Podole, Podzamcze, Raciążek, Siarzewo, Turzno, Turzynek.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie obszarów gruntów zmeliorowanych, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te, ze względu na istniejącą sieć urządzeń melioracyjnych, zostały objęte ograniczeniami w zakresie możliwego zagospodarowania.

10.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Jednym z kluczowych zagadnień geologicznych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym gminy są kwestie osuwiskowe. Dla obszaru Gminy Raciążek, w ramach ogólnokrajowego programu SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej), przeprowadzono kartowanie osuwisk oraz terenów narażonych na ruchy

masowe ziemi. Na obszarze Gminy Raciążek występuje 8 terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz 25 osuwisk. Osuwiska, zajmujące powierzchnię około 3,3 ha znajdują się w obrębach: Raciążek, Podzamcze, Siarzewo.

Tabela 15. Wykaz osuwisk na terenie Gminy Raciążek

Miejscowość	Liczba osuwisk	Osuwiska aktywne okresowo [ha]	Osuwiska nieaktywne [ha]
Raciążek	7	0,3	0,6
Podzamcze	12	0,28	1,55
Siarzewo	6	0	0,57
Razem:	25	0,58	2,72

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PIG PIB.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz obszarów, na których takie ruchy już występują, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dane te pozyskano m.in. z SOPO oraz opracowań ekofizjograficznych. W takich lokalizacjach wyznaczono

przede wszystkim strefę otwartą lub zieleni i rekreacji, a w przypadku istniejącego użytkowania rolniczego – strefę produkcji rolniczej. W miejscach, gdzie zagrożenie występuje okresowo lub jest umiarkowane, dopuszczono ograniczoną zabudowę, głównie w ramach strefy zabudowy zagrodowej, przy uwzględnieniu konieczności szczegółowej oceny warunków geotechnicznych.

10.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy do celów komunalnych wodę ujmuje się głównie z ujęć podziemnych (studni głębinowych). Do głównych ujęć wód w Gminie Raciążek należą:

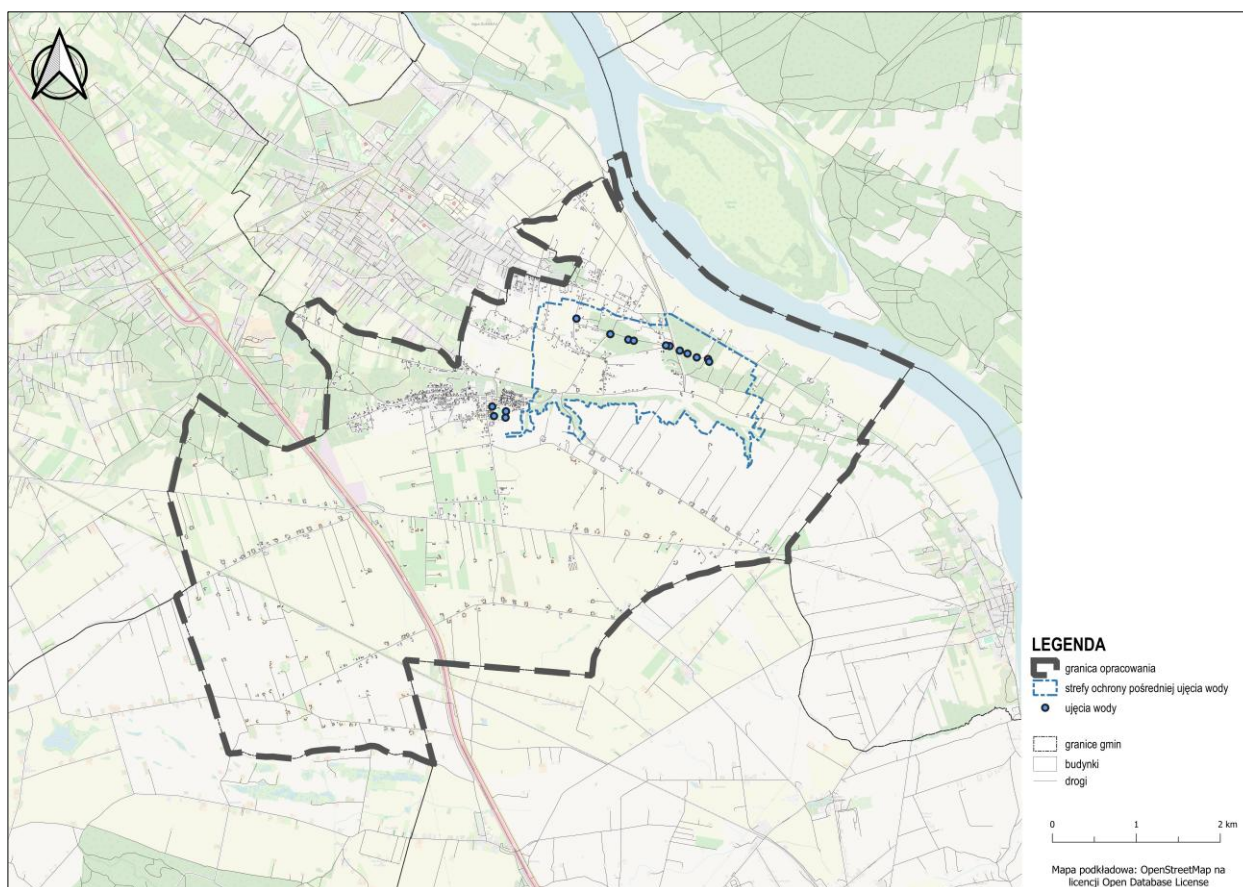
- W miejscowości Raciążek studnie obsługujące miejscowości: Raciążek, Turzno, Dąbrówka, Podzamcze, Niestuszewo, Turzynek:
 - Nr 2A (dz. nr 569/9),
 - Nr 2B (dz. nr 569/13),
 - Nr 5 i 6 (dz. nr 575/2);
- W miejscowości Podole studnie podlegające pod Urząd Miejski w Ciechocinku, pod własnością Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Ciechocinku, obsługujące sołectwa Podole i Siarzewo oraz częściowo Raciążek:
 - ujęcie podziemne (dz. nr 175/4),
 - Nr VC (dz. nr 183/6),

- Nr IIB (dz. nr 184/7),
- Nr IID (dz. nr 184/6),
- Nr IVD (dz. nr 185/7),
- Nr IVC (dz. nr 186/8),
- Nr VIII, X, IX (dz. nr 3510/28),
- Nr VII, XI (dz. nr 21/14).

Na terenie Gminy Raciążek znajduje się 348 studni prywatnych, z których korzystają mieszkańcy Gminy.

Na obszarach stref ochronnych ujęć wody wyznaczono strefy otwarte (SO), produkcji rolniczej (SR), zieleni i rekreacji (SN), strefę infrastrukturalną (SI), a także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy lub w ramach istniejącej zabudowy, zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rysunek 6. Ujęcia wody oraz strefy ochronne ujęć wody na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie stref ochronnych ujęć wody, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te zostały wyznaczone na podstawie danych z dokumentacji hydrogeologicznej oraz decyzji ustanawiających strefy ochronne ujęć wody,

w tym ochrony bezpośredniej i pośredniej. Ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa zaopatrzenia ludności w wodę pitną, terenom tym przypisano głównie strefę otwartą (SO), strefę infrastrukturalną (SI), strefę zieleni i rekreacji (SN) lub – w przypadku istniejących upraw – strefę produkcji rolniczej (SR).

10.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie Gminy Raciążek nie znajdują się obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

10.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

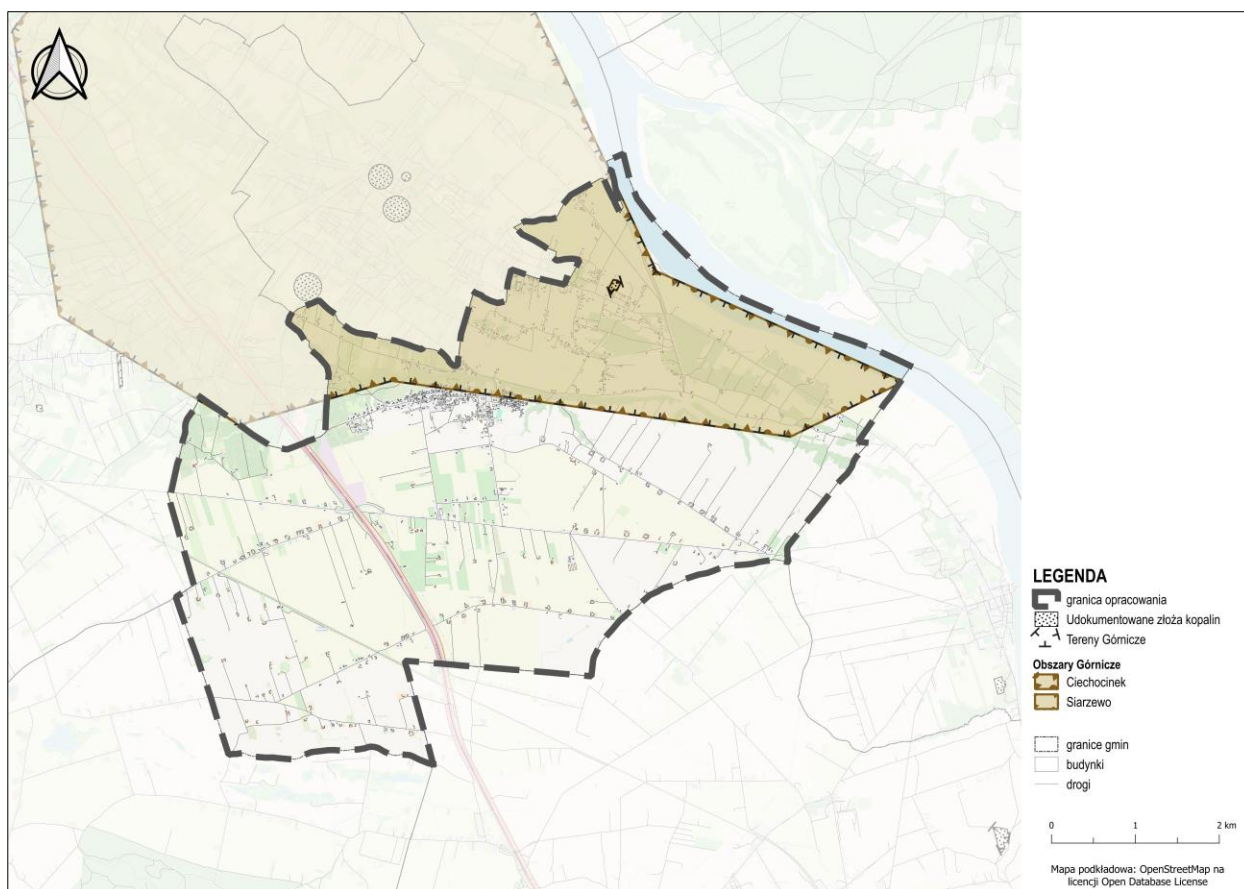
a. Tereny górnicze i obszary górnicze

Gmina Raciążek jest uboga w zasoby surowców mineralnych. Na jej terenie znajduje się jedno udokumentowane złożo piasków i żwirów. Na terenie Gminy znajdują się następujące tereny i obszary górnicze:

- **Teren i obszar górniczy „Siarzewo”** - złożo „Siarzewo I” (ID złoża: 7227),
- **Teren i obszar górniczy „Ciechocinek”** – ID złoża: 7933.

Na terenie i obszarze górniczym „Siarzewo” wyznaczono strefę górnictwa (SG).

Rysunek 7. Obszar występowania złóż oraz terenów i obszarów górniczych na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

b. Filary ochronne

Na terenie Gminy Raciążek nie zostały wyznaczone filary ochronne w złożach.

Wskazane powyżej, obszary i tereny górnicze obejmują złoża znajdujące się pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie terenów górniczych oraz obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. W zależności od lokalnych uwarunkowań geologicznych, tereny te objęto głównie strefą otwartą (SO), strefą produkcji rolniczej (SR), strefą zieleni i rekreacji (SN) lub strefą górnictwa (SG), z uwzględnieniem dokumentacji geologicznej oraz decyzji koncesyjnych, a także strefami wielofunkcyjnymi w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach Gminy Raciążek znajduje się jedno udokumentowane złożo kopalin pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku o numerze ID: 7227 zlokalizowane w Siarzewie. Jest to złożo piasków i żwirów o całkowitej powierzchni wynoszącej 12 891 m².

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. h ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te objęto szczególnymi ograniczeniami funkcjonalnymi, wynikającymi z konieczności zachowania dostępu do złóż oraz bezpieczeństwa eksploatacji i magazynowania. Nie przypisano im stref dopuszczających intensywną zabudowę mieszkaniową, usługową ani produkcyjną, aby nie kolidować z możliwością przyszłego wydobycia lub prowadzenia działalności w zakresie magazynowania substancji. Obszary te objęto strefą górnictwa (SG).

10.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Raciążek nie znajdują się obszary uzdrowiskowe ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

10.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Obiekty chronione na podstawie przepisów prawa

Na podstawie informacji uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, na terenie Gminy Raciążek znajdują się następujące zabytki:

a. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 8) rejestr zabytków na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków. Ochronie podlega forma i funkcja oraz otoczenie obiektu zabytkowego. Zasady ochrony

zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami odrębnymi (art. 36 ust. 1 pkt 1-6, pkt 8-11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Na terenie Gminy Raciążek występują 4 zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- Kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. Wszystkich Świętych i św. Hieronima (ob. Parafia św. Hieronima) w zespole kościoła – wpis do rejestru zabytków pod nr A/466 z 31.08.1927 r. – Raciążek,
- Ruiny Zamku – wpis do rejestru zabytków pod nr A/698 z 04.06.1955 r. – Raciążek,

- Grodzisko – wpis do rejestru zabytków pod nr C/47 z 03.11.1965 r. – Raciążek,
- Dom, ul. Zamkowa 39 – wpis do rejestru zabytków pod nr 83/A z 08.06.1980 r. – Raciążek;

Na terenach, gdzie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), usługową (SU) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

b. Obiekty i obszary w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków

Na terenie Gminy Raciążek znajduje się 63 obiektów uwzględnionych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym domy, budynki gospodarcze, krzyże i tabliczki przydrożne (Załącznik nr 1).

Na terenach, gdzie występują zabytki wpisane do ewidencji zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ), a także strefy produkcji rolniczej (SR), zieleni i rekreacji (SN), usług (SU) oraz strefę cmentarzy (SC).

c. Stanowiska archeologiczne

Gmina Raciążek jest również bogata w stanowiska archeologiczne, które świadczą o dawnych cywilizacjach i wydarzeniach historycznych, jakie miały miejsce na tym terenie. Wśród nich wyróżniają się 60 stanowisk

archeologicznych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków (Załącznik nr 2).

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie zabytków objętych formami ochrony prawną, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także obiektów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszarów tych zastosowano rozwiązania planistyczne umożliwiające zachowanie wartości kulturowych i historycznych oraz ochronę kontekstu przestrzennego obiektów. Nie przypisano im stref planistycznych przewidujących funkcje mogące powodować degradację zabytkowej substancji lub otoczenia, takich jak strefa gospodarcza, handlu wielkopowierzchniowego, górnictwa czy intensywnej zabudowy wielorodzinnej. W zależności od lokalizacji, zabytki i ich otoczenie objęto strefami zieleni i rekreacji, strefami usług o funkcji kulturowej lub turystycznej, a w przypadku zabytków wiejskich – strefą zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej. Uwzględniono również zalecenia konserwatorskie oraz wytyczne wynikające z decyzji o wpisie do rejestru zabytków lub ustaleń ewidencji.

10.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Gminy Raciążek nie znajdują się obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

10.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i porządku publicznego, w Gminie Raciążek występują obszary, które zostały określone terenami zamkniętymi z uwagi na ich przeznaczenie związane z obronnością, transportem oraz innymi celami strategicznymi.

a. Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej

Na terenie Gminy Raciążek nie znajdują się tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

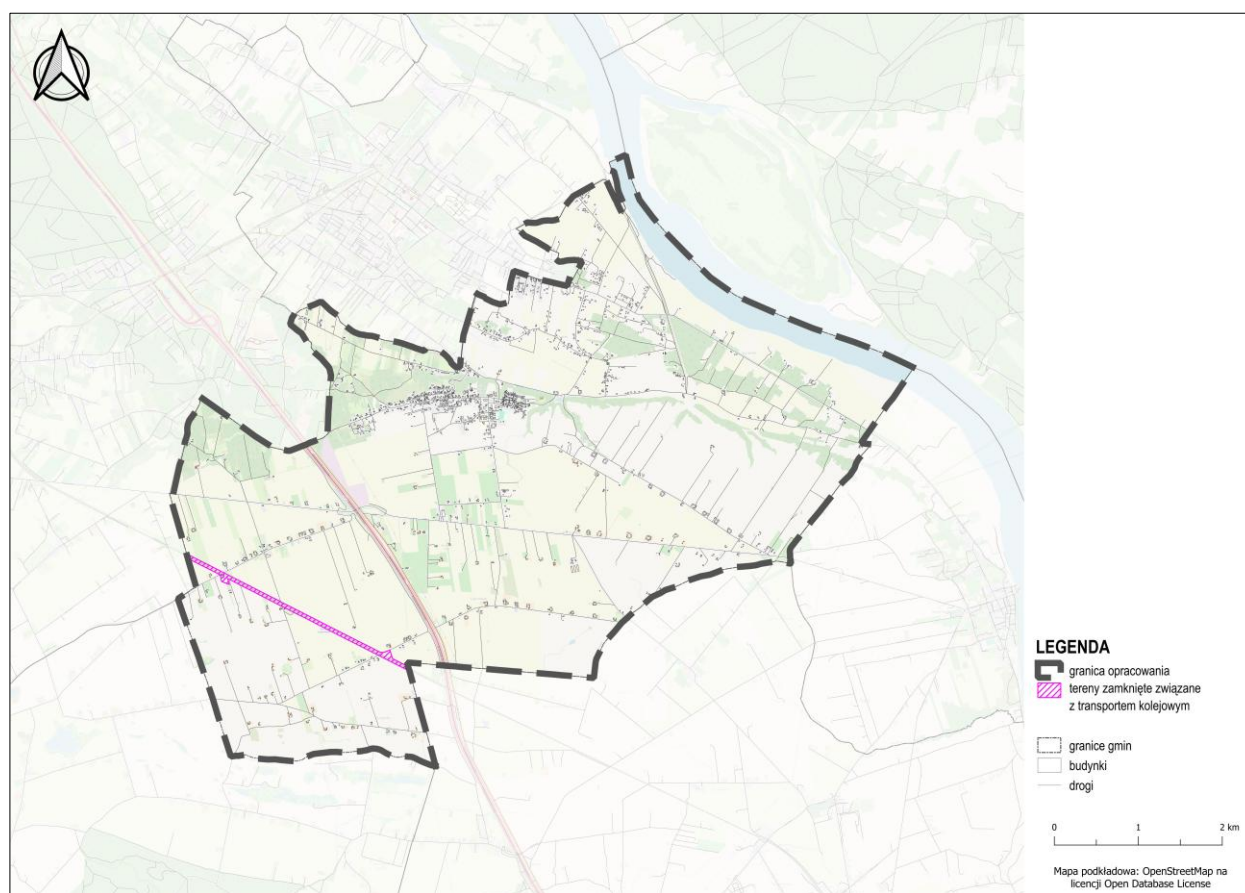
b. Tereny zamknięte związane z transportem kolejowym

Na obszarze Gminy Raciążek znajdują się tereny zamknięte, ustanowione przez Ministra Infrastruktury na mocy Decyzji nr 14 z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W ramach tej decyzji do terenów zamkniętych należą:

- Obręb Turzno, dz. nr 152/4,
- Obręb Turzynek, dz. nr 43.

Na obszarze terenów zamkniętych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).

Rysunek 8. Tereny zamknięte na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. I ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku terenów zamkniętych związanych

z transportem kolejowym wprowadzono strefę komunikacyjną, umożliwiającą zachowanie i rozwój istniejącej infrastruktury transportowej zgodnie z jej funkcją publiczną.

10.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Gminy Raciążek nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

10.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Gminy Raciążek nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji ani remediacji.

10.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie Gminy Raciążek nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji.

10.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada Powiatu Aleksandrowskiego nie wyznaczyła na obszarze powiatu, w tym także na terenie Gminy Raciążek, żadnych obszarów cichych w obrębie aglomeracji ani poza nią.

10.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie Gminy Raciążek grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne mają znaczący wpływ na strukturę użytkowania ziemi. Grunty rolne stanowiące użytki klasy I-III są w Gminie Raciążek obecne na znacznej, centralno-południowej powierzchni, natomiast grunty leśne zajmują w głównej mierze północną część obszaru Gminy.

a. Grunty rolne klasy I-III

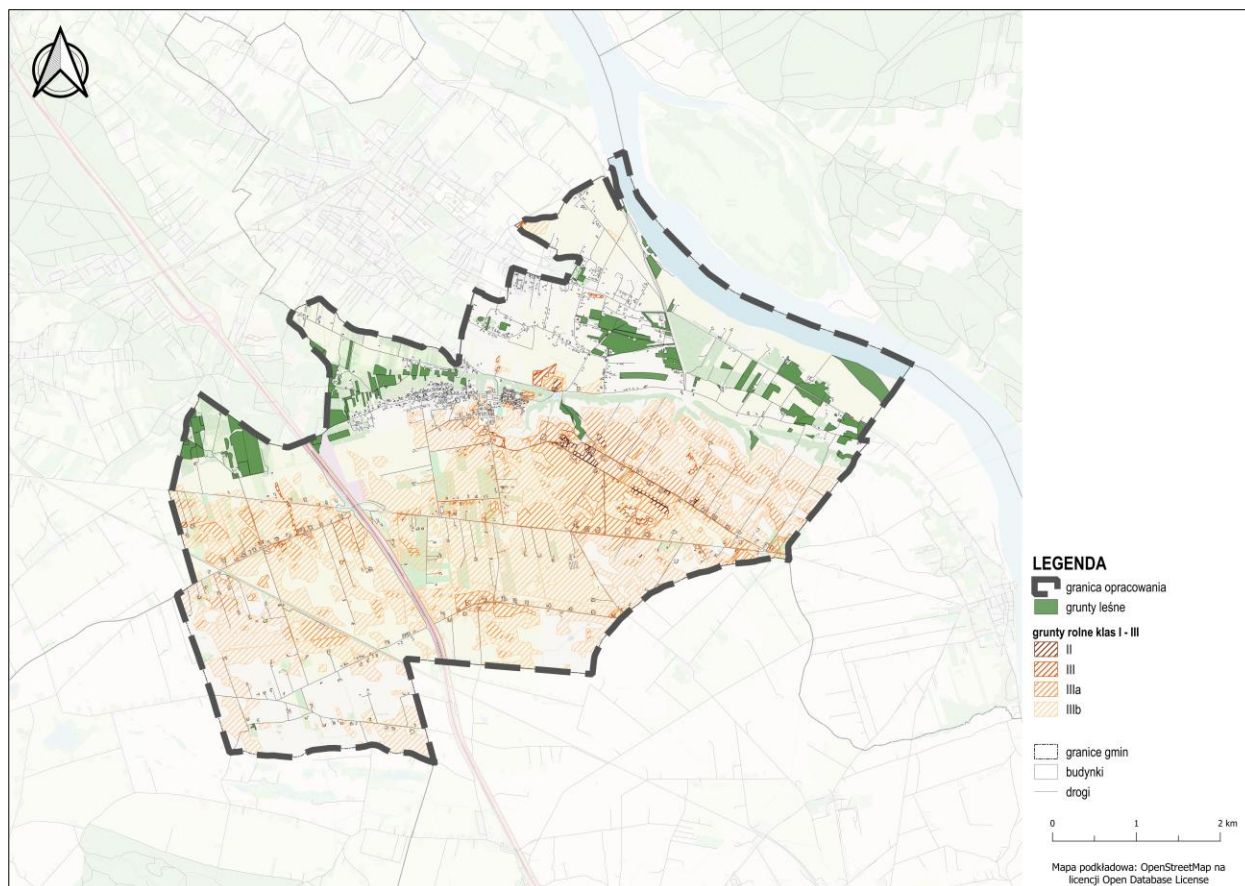
Grunty rolne stanowiące użytki klasy I-III w Gminie Raciążek zajmują obecnie powierzchnię wynoszącą

około 1333,9 ha, co stanowi 40 % powierzchni całkowitej Gminy. Wśród tych gruntów dominują grunty klasy III, które są położone w centralno-południowej części Gminy i w większości są wykorzystywane pod uprawy rolne.

b. Grunty leśne

Grunty leśne w Gminie Raciążek obejmują powierzchnię około 141,5 ha, co stanowi około 4 % powierzchni Gminy. Tereny leśne w Gminie Raciążek są istotnym elementem struktury krajobrazowej oraz pełnią ważne funkcje ekologiczne i rekreacyjne.

Rysunek 9. Grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w mapie zasadniczej dla Gminy Raciążek oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono występowanie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. q ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te zostały zidentyfikowane na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków. Grunty rolne o najwyższej bonitacji (klasy I–III) objęto ochroną zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym, tereny te nie zostały przewidziane pod strefy wprowadzające intensywną zabudowę. Zostały one przypisane głównie do stref produkcji rolniczej (SR) lub stref otwartych (SO), umożliwiając ich dalsze wykorzystywanie zgodnie z ich funkcją. Tereny leśne nie zostały przeznaczone pod zabudowę ani przekształcenia, które mogłyby prowadzić

do utraty ich wartości przyrodniczych, produkcyjnych i krajobrazowych. Zostały one ujęte w strefach otwartych lub zieleni i rekreacji, co umożliwia ich dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i zabudową zagrodową (SZ) zostały wyznaczone w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy lub w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy na gruntach chronionych zostały wykonane z zachowaniem ograniczeń wynikających z §1 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie obszaru uzupełnienia zabudowy.

10.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Gminy Raciążek oraz w jej najbliższym otoczeniu nie znajdują się zakłady, które wiązałyby się z podwyższonym lub dużym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

10.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Gminy Raciążek nie znajdują się obszary pasa nadbrzeżnego.

11. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

11.1. Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone

Na terenie Gminy Raciążek funkcjonują różnorodne jednostki edukacyjne oraz obiekty kulturalno-społeczne, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu dostępu do usług publicznych dla mieszkańców Gminy. W ramach infrastruktury społecznej wyróżnia się:

a. Obiekty oświaty:

- Szkoła Podstawowa im. Komisji Edukacji Narodowej w miejscowości Raciążek,
- Przedszkole Publiczne w miejscowości Raciążek;

b. Obiekty sportowe:

- Boisko sportowe – Raciążeczki Klub Sportowy Wzgórze Raciążek,
- Place zabaw – na skwerach i okolicach szkoły w miejscowości Raciążek;

c. Obiekty kulturalno-społeczne:

- Gminny Ośrodek Kultury – Raciążek,
- Gminna Biblioteka Publiczna – Raciążek,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej – w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej – Raciążek;

d. Służba zdrowia:

- Samodzielny Publiczny Zakład Leczniczo-Opiekuńczy im. bł. bpa Michała Kozala w Raciążku;

e. Cmentarze:

- Cmentarz parafialny w Raciążku przy ul. Zamkowej,
- Cmentarz choleryczny przy ul. Szkolnej;

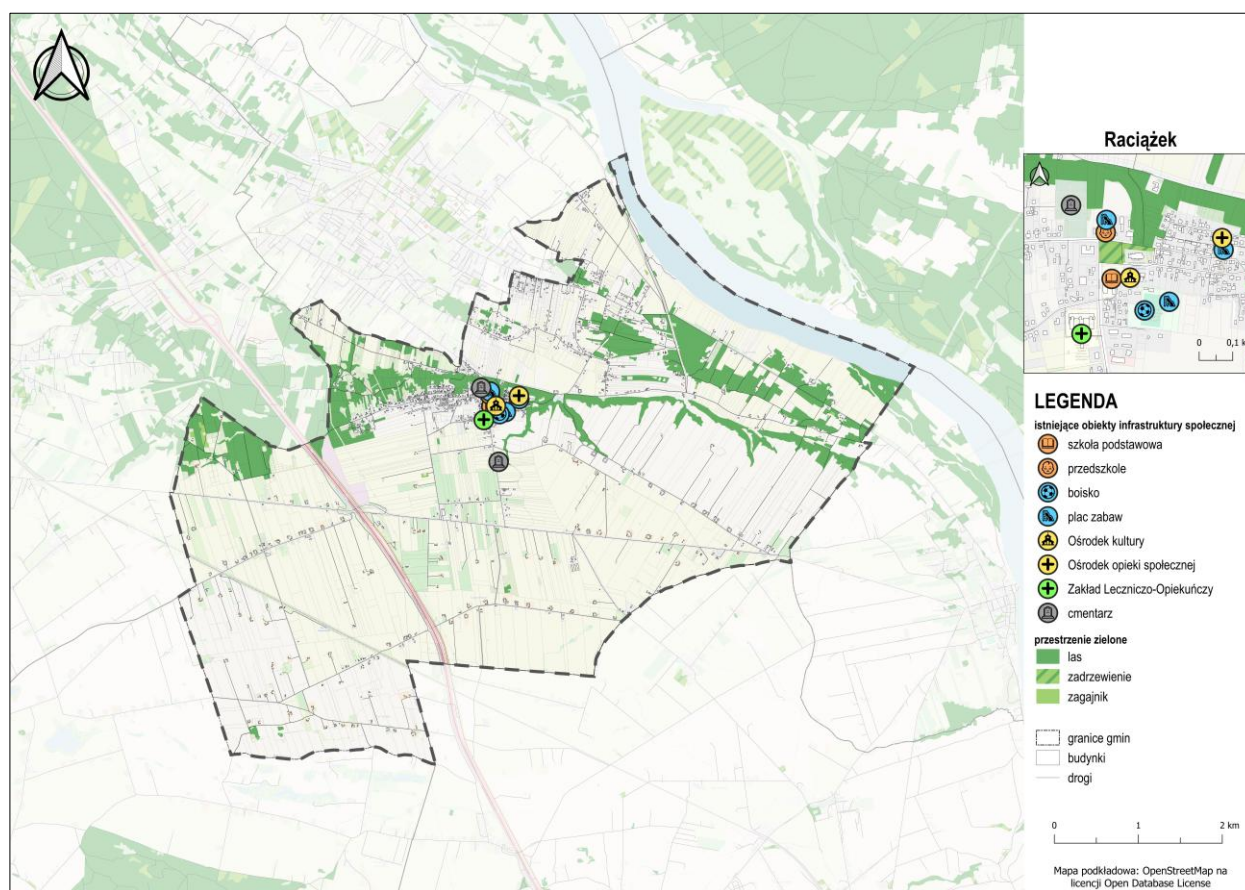
Dla terenów cmentarzy w Gminie Raciążek obowiązują odpowiednie strefy ochronne – sanitarne o szerokości 50 m i 150 m, w obrębie których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Na terenach, gdzie występują cmentarze wyznaczono strefy cmentarzy (SC).

Przestrzenie zielone:

Na terenie Gminy Raciążek występują tereny zieleni urządzonej, parków oraz obszarów z naturalną roślinnością, które pełnią istotną rolę w poprawie jakości życia mieszkańców. Do głównych obszarów zieleni miejskiej należą parki, skwery oraz zieleńce, które stanowią miejsca rekreacji i wypoczynku. W Gminie Raciążek znajdują się m.in. park w Raciążku przy Kościele Rzymskokatolickim pw. Świętego Hieronima i Wszystkich Świętych oraz skwer przy ulicy Rynkowej. Dodatkowo, w obrębie Gminy występują obszary z naturalną roślinnością, takie jak lasy, łąki czy tereny wodno-błotne, które mają istotne znaczenie ekologiczne. Tereny te pełnią funkcje ochrony bioróżnorodności, a także stanowią ważne zasoby przyrodnicze.

Rysunek 10. Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

Powyższe obiekty infrastruktury społecznej stanowią kluczowy element wsparcia dla mieszkańców Gminy Raciążek w zakresie edukacji, kultury, opieki społecznej oraz rekreacji. W przyszłości planuje się dalszy rozwój infrastruktury społecznej, uwzględniając potrzeby lokalnych społeczności m.in. poprzez budowę Biblioteki Gminnej, z przewidywaną lokalizacją na działce ewidencyjnej o numerze 491/1 w miejscowości Raciążek. W Planie ogólnym Gminy Raciążek uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak szkoły, placówki medyczne, obiekty sportowe, a także

przestrzeni zielonych, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych, w szczególności strefę usługową (SU), zieleni i rekreacji (SN) oraz wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ). Przestrzenie zielone objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), strefą otwartą (SO) lub inną uwzględniającą w profilu funkcjonalnym potencjalny rozwój funkcji tych terenów, w celu utrzymania ich ogólnodostępnego charakteru, funkcji przyrodniczej, wypoczynkowej i zdrowotnej.

11.2. Sieć transportowa (drogowa, kolejowa)

Sieć drogowa w Gminie Raciążek obejmuje drogi krajowe, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. System komunikacyjny stanowi fundament rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego Gminy, decydując o jej dynamice rozwoju, ale również wprowadzając pewne

ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Do najistotniejszych dróg w Gminie należą drogi krajowe, w tym:

- Autostrada A1, na trasie Toruń – Stryków,

- Droga główna ruchu przyspieszonego nr 91, przebiegająca wzdłuż autostrady A1.

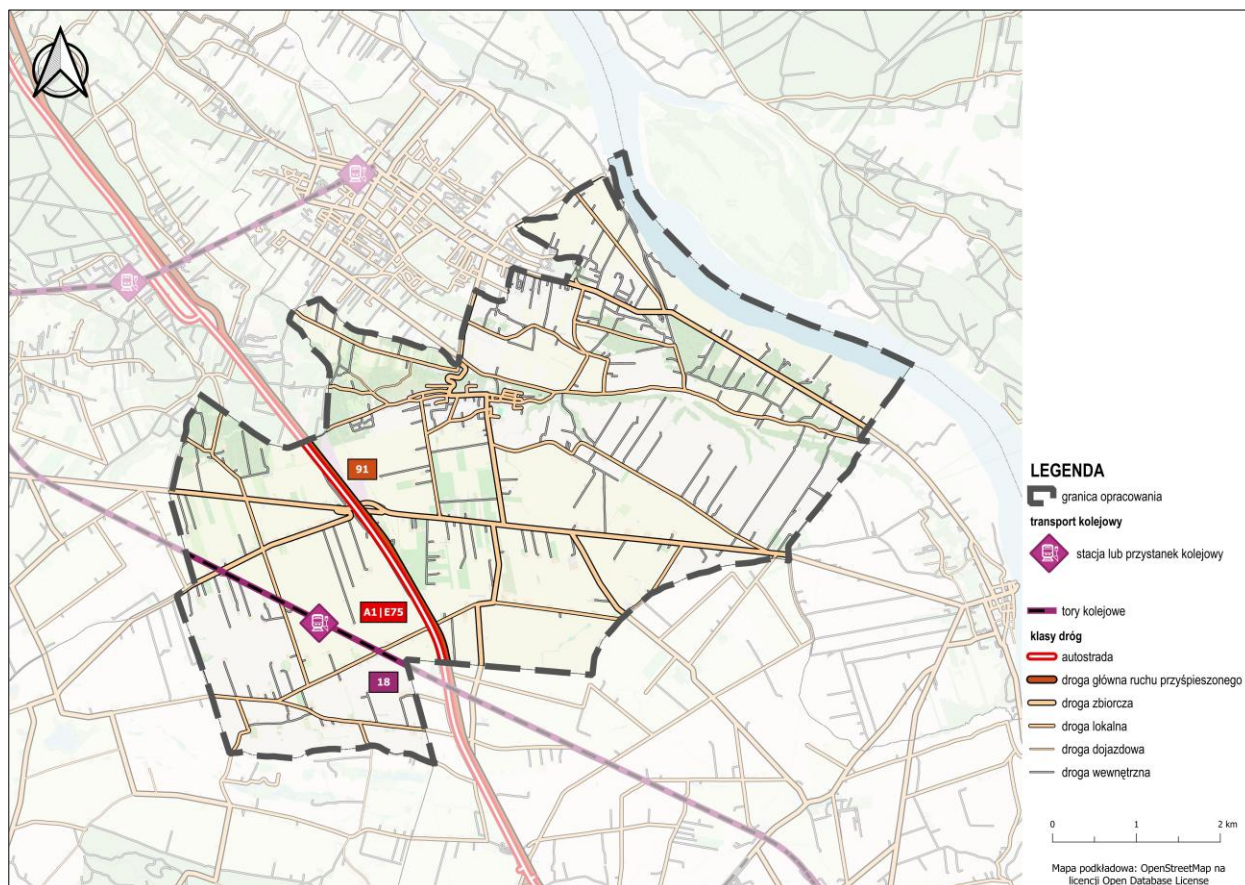
Dodatkowo sieć dróg powiatowych składa się z dróg klasy zbiorczej, które wyznaczają główne kierunki przepływu ruchu transportowego w Gminie. Wśród najistotniejszych dróg powiatowych na terenie Gminy Raciążek wyróżnia się:

- Nr 2602,

- Nr 2603,
- Nr 2605,
- Nr 2610,
- Nr 2611.

Przez obszar Gminy Raciążek przebiega linia kolejowa nr 18 Kutno – Piła Główna, odcinek Włocławek Brzezie – Toruń Główny oraz znajduje się jeden przystanek kolejowy „Turzno Kujawskie”.

Rysunek 11. Sieć transportowa na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

Podstawowy system komunikacyjny Gminy Raciążek zapewnia sprawny transport w obrębie Gminy, łącząc ją z sąsiednimi gminami oraz większymi ośrodkami miejskimi.

W Planie ogólnym Gminy uwzględniono istniejącą i planowaną sieć transportową, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmowała ona drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, a także linie kolejowe

oraz powiązania komunikacji zbiorowej. Wzdłuż głównych szlaków sieci transportowej wyznaczono strefę komunikacyjną, zapewniającą ciągłość infrastruktury i możliwość jej rozbudowy, modernizacji lub przebudowy zgodnie z dokumentami strategicznymi i potrzebami rozwojowymi. W bezpośrednim otoczeniu kluczowych węzłów komunikacyjnych dopuszczono lokalizację stref usługowych (SU) lub gospodarczych (SP), przy zapewnieniu ochrony terenów mieszkaniowych przed uciążliwościami transportowymi.

11.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie Gminy Raciążek zlokalizowane są różne obiekty i sieci infrastruktury technicznej, które zapewniają podstawowe usługi dla mieszkańców i wspierają rozwój Gminy. Wśród nich znajdują się m.in.:

a. Sieć elektroenergetyczna:

- Sieć dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV – Szerokość pasów technologicznych wynosi 22 metry (po 11 metrów w obie strony od osi linii). Dla linii napowietrznych WN 110 kV w przypadku budynków mieszkalnych wyznacza się strefę wolną od zabudowy. Dopuszcza się indywidualne uzgodnienia dla budynków gospodarczych oraz innych obiektów, w których czasowo mogą przebywać ludzie.
- Sieć dystrybucyjna średniego napięcia – Szerokość pasów technologicznych wynosi 14 metry (po 7 metrów w obie strony od osi linii).

b. Sieć gazowa

Na terenie Gminy Raciążek znajdują się następujące obiekty systemu przesyłowego gazu ziemnego o ponadlokalnym znaczeniu:

- DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański,
- DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki,
- DN 250 MOP 5,5 MPa relacji Turzno – Otorowo zasilający stację gazową „Turzno”, wraz z zespołem zaporowo-upustowym na działce nr 94/6 w obrębie Turzno,
- Stacja gazowa „Turzno” na działce nr 92/2 w obrębie Turzno.

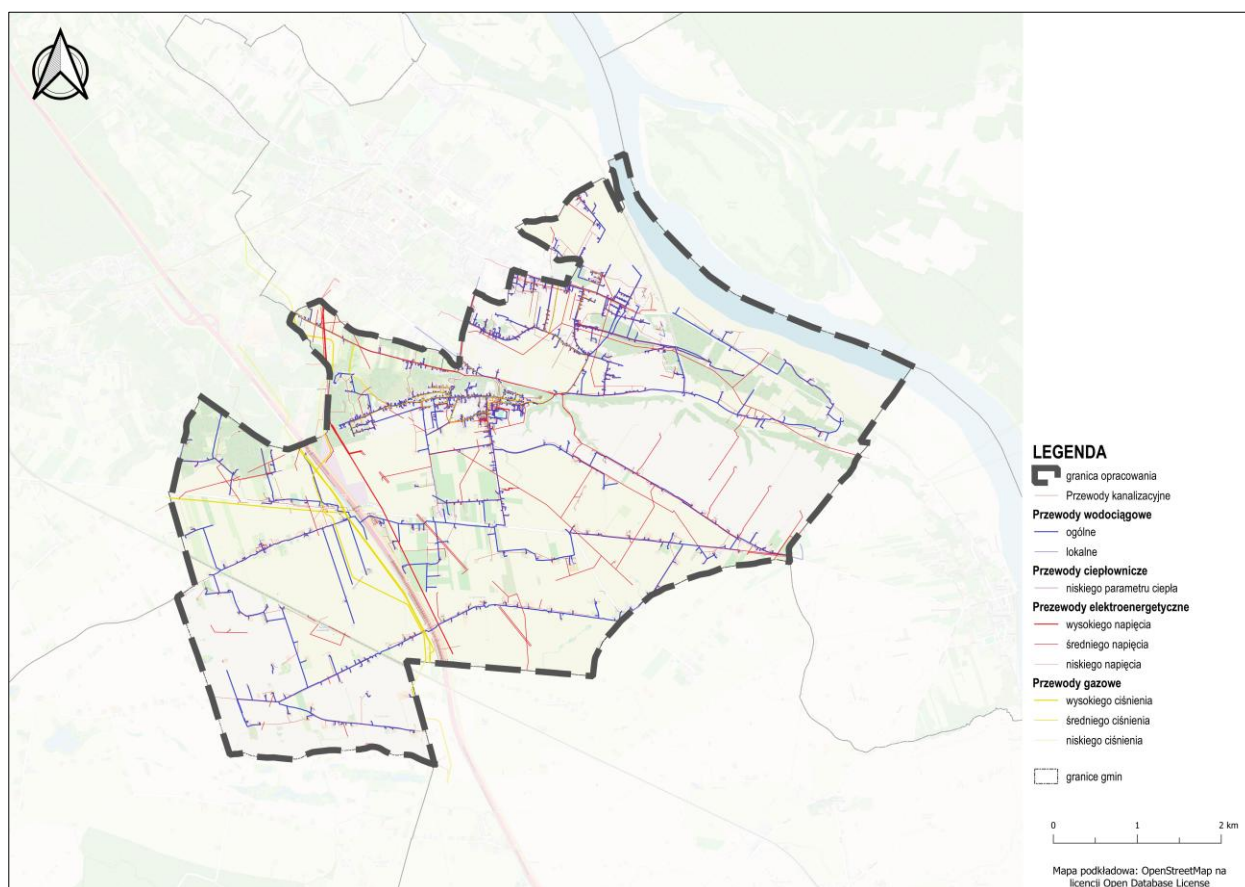
Wobec powyższych obiektów sieci gazowej obowiązuje konieczność spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci

gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640, zał. nr 2). Dla powyższych gazociągów szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju przewidywanej zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia (tabela 1, kolumny 7 i 8). W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej.

Ponadto na terenie Gminy Raciążek planowana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa. Dla przedmiotowego gazociągu zostało uzyskane Pozwolenie na budowę, a także Decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 17/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu z dnia 21 grudnia 2022 roku, znak: WIR.11.747.2.6.2022.DK. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w 2025r. i na potrzebę realizacji gazociągu został wyznaczony pas montażowy o szerokości ok. 36,0 m. Po wybudowaniu tego gazociągu będzie obowiązywała strefa kontrolowana 12,0 m (po 6,0 m na stronę od osi gazociągu) dla wszystkich rodzajów zabudowy.

Niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów, wyznaczono dodatkowo dla tych gazociągów pasy eksploatacyjne obejmujące obszary o szerokości 6,0m (po 3 metry na stronę od osi gazociągów), w których nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszenia przykrycia gazociągu oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Rysunek 12. Infrastruktura techniczna na terenie Gminy Raciążek



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w mapie zasadniczej dla Gminy Raciążek oraz BDOT10k.

Z powyższych danych wynika, że infrastruktura techniczna w Gminie Raciążek jest dobrze rozwinięta i wspiera mieszkańców w zakresie dostępu do energii elektrycznej, gazu oraz wody.

W Planie ogólnym Gminy uwzględniono istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Istniejące obiekty infrastruktury

technicznej w Gminie zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych, których profil funkcjonalny jest zgodny z przeznaczeniem poszczególnych obiektów. Dla terenów zajętych przez obiekty infrastrukturalne lub przewidzianych do ich rozwoju przypisano strefę infrastrukturalną (SI), umożliwiającą ich modernizację, rozbudowę i utrzymanie zgodnie z wymaganiami.

12. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt Krajobrazowy dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjęty uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. został opracowany w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, określonych w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten zawiera szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące ochrony oraz kształtowania krajobrazu, w tym wskazania obszarów szczególnie cennych pod względem wartości krajobrazowych. W wyniku przeprowadzonej analizy, audyt wskazuje następujące wnioski i rekomendacje dla Gminy Raciążek, istotne w kontekście tworzenia Planu ogólnego:

- a. Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.
- b. Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.
- c. Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej.
- d. Niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktu widokowego Ruiny Zamku Biskupiego w Raciążku zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie.

- e. Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzenie gospodarki skutkującej poprawę stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień.
- f. Nielokalizowanie zabudowy na obszarach zagrożonych powodzią.
- g. Utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych.
- h. Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe
- i. Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- j. Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- k. Na terenach przeznaczanych pod zabudowę utrzymywanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.

Na podstawie tych wniosków, projekt Planu ogólnego Gminy Raciążek uwzględnia odpowiednie rozwiązania mające na celu ochronę i poprawę jakości krajobrazu, zgodne z zaleceniami zawartymi w Audycie.

13. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Pomimo naporu antropopresji zagrażającej wszystkim wartościom naturalnym i kulturowym, tereny objęte Opracowaniem stwarzają szansę na prawidłowe, zgodne z polityką ekorozwoju atrakcyjne zagospodarowanie. Gospodarowanie to musi zostać bezwzględnie podporządkowane nadrzędnym priorytetom ochrony przyrody i krajobrazu.

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej” obowiązuje Uchwała nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2019 r. poz. 6119). Zgodnie z §4 ww. Uchwały obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK Niziny Ciechocińskiej. Polegają one na:

1. W obrębie ekosystemów leśnych:

- a) utrzymaniu ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, niedopuszczeniu do ich nadmiernego użytkowania oraz fragmentacji,
- b) zachowaniu i unaturalnianiu istniejących ekosystemów leśnych,
- c) wykorzystywaniu do odnowień gatunków właściwych dla danego siedliska, zaniechaniu wykorzystywania gatunków obcych rodzimej florze i stopniowym ich usuwaniu,
- d) ograniczaniu stosowania w odnowieniach gatunków rodzimych, ale będących poza granicami naturalnego zasięgu,
- e) utrzymywaniu stref ekotonowych stanowiących bufor ochronny dla ekosystemów leśnych, urozmaicających krajobraz i charakteryzujących się zarazem dużą bioróżnorodnością,
- f) wykorzystaniu lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne. Dążeniu do odpowiedniego kształtowania i udostępniania szlaków turystycznych w celu skanalizowania ruchu i ograniczenia presji na siedliska leśne,

g) prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, w tym zachowanie stateczności stref krawędziowych oraz pozostawienie drzew dziuplastych i części obumarłych do całkowitego rozkładu, przy zachowaniu bezpieczeństwa,

h) prowadzeniu racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych,

i) zwalczaniu owadów i patogenów grzybowych zagrażających trwałości lasów metodami mechanicznymi, biologicznymi i chemicznymi zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki leśnej,

j) skracaniu długości granic polno-leśnych w kompleksach lasów, poprzez zalesianie przyległych terenów rolnych w oparciu o istniejące uwarunkowania i możliwości;

2. W obrębie ekosystemów nieleśnych:

a) utrzymaniu i przeciwdziałaniu zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów z terenów otwartych,

b) unikaniu dalszej fragmentacji łąk i pastwisk,

c) ograniczaniu zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczaniu do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenu,

d) preferowaniu ochrona roślin przed szkodnikami metodami biologicznymi zamiast chemicznych,

e) ochronie zieleni wiejskiej w postaci zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, a także parków wiejskich,

f) zachowaniu śródłąkowych i śródpolnych zadrzewień z rodzimymi gatunkami,

g) zachowaniu śródpolnych oczek wodnych, zabagnień i podmokłości,

h) utrzymywaniu terenów otwartych poprzez ograniczenie stosowania ogrodzeń mogących stanowić barierę dla migracji zwierząt oraz mogących stanowić

dysonans w krajobrazie (zaleca się stosować materiały naturalne - drewno oraz kolorystykę nawiązującą do otoczenia),

i) propagowaniu wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych, zgodnie z wymaganiami zbiorowisk łąkowych, propagowanie gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,

j) wprowadzaniu różnorodnych form zieleni na terenach zurbanizowanych,

k) zwiększaniu lesistości poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo;

3. W obrębie ekosystemów wodnych:

a) zachowaniu istniejących zbiorników wodnych, w tym starorzeczy oraz cieków z pasem roślinności okalającej,

b) zachowaniu naturalnej dostępności do linii brzegowej rzek i jezior,

c) retencjonowaniu wód dla realizacji celów ekologicznych;

4. Inne rekomendacje:

a) zachowanie zgodności z ustaleniami wynikającymi z planu ochrony dla rezerwatu przyrody: „Bór Wąkole”, „Ciechocinek”,

b) zachowanie zgodności z ustaleniami wynikającymi z planów zadań ochronnych obszarów Natura 2000: „Nieszawska Dolina Wisły”, „Włocławska Dolina Wisły”, „Ciechocinek”, „Dolina Dolnej Wisły”,

c) dostosowywanie nowej zabudowy do historycznie kształtowanych założeń ruralistycznych wsi, z preferowaniem stopniowego uzupełnienia zabudowy już istniejącej (unikanie rozproszenia nowej zabudowy),

d) zachowanie drożności korytarzy ekologicznych i korytarzy migracji dużych zwierząt poprzez m. in. ograniczanie zabudowy i zwiększanie lesistości,

e) rozwój turystyki przyrodniczej,

f) propagowanie tradycyjnych form architektury regionalnej,

g) odtwarzanie dawnych/historycznych funkcjonalnych układów terenów zieleni oraz parków podworskich, w tym przywracanie zadrzewień przydrożnych,

h) ochrona lub poprawa ekspozycji obiektów zabytkowych,

i) renowacja/rekultywacja terenów zdegradowanych,

j) ochrona mikroklimatu uzdrowiskowego.

Zgodnie z § 5 na obszarze OChK Niziny Ciechocińskiej, wprowadza się następujące zakazy:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 wraz ze zmianami z dnia 5 czerwca 2017 r. i 25 maja 2022 r.

Wskazuje się następujące zadania:

- planowana budowa stopnia wodnego "Siarzewo" na Wiśle, budowa drogi w klasie G przez projektowany stopień wodny w Siarzewie, realizacja napowietrznych linii elektroenergetycznych 2x110 kV z planowanego stopnia wodnego w Siarzewie do GPZ Ciechocinek., budowa hydroelektrowni przy stopniu wodnym „Siarzewo”;
- naprawa i odbudowa urządzeń przeciwpowodziowych w dolinie Wisły (wały przeciwpowodziowe: Parski-Zakurzewo, Sartowice Nowe i Wielki Welcz; stacje pomp: Borówno, Dybowo, Wołuszewo, Przechowo, Komórsk; modernizacje: Strugi Żaki, Browiny, Mątwy, Kanału Głównego, Kanału Górnego i Świętego Strumienia oraz Kanału Opaskowego w rejonie Ciechocinka);
- wyznaczenie i urządzenie bezpiecznego kąpieliska nad rzeką Wisłą, budowa przystani wodnej, pomostów, małej architektury. Dopuszczenie realizacji przedsięwzięcia w obrębie Wisły (budowa stopnia wodnego, podwyższenie klasy żeglowności dróg wodnych) po przeprowadzeniu analiz przyrodniczych uwarunkowań realizacji inwestycji, w zakresie nie powodującym znacząco negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000.

Wody powierzchniowe i podziemne

Na obszarze można dopuszczać odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej. W przypadku nieszczelności indywidualnych zbiorników, środowisko wodno-gruntowe narażone jest na niebezpieczeństwo zanieczyszczenia. Inne uciążliwości z tym związane należą do obniżenia komfortu aerosanitarnego podczas ich opróżniania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko

na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Realizacja i usytuowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe powinna spełniać warunki określone w ww. rozporządzeniu.

W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan może dopuścić stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości stałe, stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej. Zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę zapewnienie racjonalizacji zaopatrzenia ludności oraz sektorów gospodarczych w wodę zasobów podziemnych oraz otoczenia ich ochroną przed ilościową degradacją dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody powinno być możliwe wyłącznie:

- w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji,
- w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej lub
- niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego,
- a także w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej.

Zgodnie z § 34 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódź oraz zalewanie wodami opadowymi.

Zgodnie z przepisami art. 152 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska każdy właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym

przystępujący do eksploatacji przydomowej oczyszczalni ścieków powinien dokonać zgłoszenia zamiaru przystąpienia do eksploatacji Burmistrzowi Gminy. Zgłoszenia dokonuje się niezależnie od obowiązku zgłoszenia Staroście budowy indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m² na dobę bądź uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku budowy o indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków o większej wydajności niż 7,50 m². Oczyszczalnie należy eksploatować zgodnie z instrukcją (dotyczy to częstotliwości opróżnienia osadnika wstępnego) oraz przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Przy realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i bezodpływowych zbiorników na ścieki proponuje się wybierać takie technologie oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem osadu czynnego lub złóż biologicznych, gdzie (pod warunkiem właściwej eksploatacji) uzyskuje się redukcję zanieczyszczeń na poziomie 90%.

W zakresie kanalizacji deszczowej, działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Biorąc od uwagę zapewnienie racjonalizacji zaopatrzenia ludności oraz sektorów gospodarczych w wodę zasobów podziemnych oraz otoczenia ich ochroną przed ilościową degradacją dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody powinno być możliwe tylko i wyłącznie: w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji, w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej lub niewystarczających zasobów eksploatacyjnych

ujęcia komunalnego, a także w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej.

Ustala się potrzebę kontroli i monitoringu jakości odprowadzanych z terenu objętego planem wód powierzchniowych oraz kontrolę szczelności bezodpływowych zbiorników na nieczystości (zadanie własne gminy). Stosowanie się do przepisów prawnych dotyczących ochrony środowiska oraz stosowanie odpowiednich metod, materiałów i technologii, zapewni ochronę środowiska wodnego i powierzchni ziemi.

Strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, wskazuje się na strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarzy, w obrębie której powinny obowiązywać:

- ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania.

Wskazuje się na strefy ochrony sanitarnej 150m od cmentarzy, w obrębie której powinny obowiązywać:

- ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- dopuszczenie lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, pod warunkiem przyłączenia do sieci wodociągowej.

Dziedzictwo kulturowe

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieje wymóg uwzględnienia i objęcia ochroną konserwatorską wszystkich obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej, podanych w wykazie Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków. Wszelka działalność w tych obiektach i ich ochronnym otoczeniu oraz w strefach ochrony konserwatorskiej musi być każdorazowo uzgadniana na etapie planowania, projektowania i wykonawstwa z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z przepisami ww. ustawy:

- a) W strefie archeologicznej ochrony biernej, ochrona archeologicznej substancji zabytkowej sprowadza się do zapewnienia przez przyszłościowego inwestora warunków dla prawidłowej eksploracji i dokumentacji przy wszelkich pracach ziemnych prowadzonych na obszarze objętym planem. Istnieje tu konieczność objęcia ewentualnych prac ziemnych nadzorem archeologicznym lub wykonania wyprzedzających badań ratowniczych prowadzonych na koszt inwestora,
- b) Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:
 - zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,
 - zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków,
 - udaremnienie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków,
 - przeciwdziałania kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywózowi zabytków za granicę,
 - kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków,
 - uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Pola elektromagnetyczne

Do urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne na obszarze opracowania należą:

- linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
- stacje transformatorowe.

Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposoby sprawdzania dotrzymania tych poziomów zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. U. poz. 2448) w sprawie dopuszczalnych poziomów pól

elektromagnetycznych w środowisku. Zgodnie z rozporządzeniem częstotliwość sieci elektroenergetycznej wynosi 50 Hz.

Pasy technologiczne, będące strefami oddziaływania uciążliwości elektroenergetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych powinny być wolne od zabudowy i wysokiej roślinności. Odległość może być zmniejszona po zasięgnięciu opinii zarządcy linii, popartej obliczeniami wykonanymi na podstawie przepisów odrębnych, uzasadniającymi istnienie dostatecznej ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska. Podobnie, zasięg oddziaływania przyłącza wysokiego napięcia 110kV wynosi: ca 22m (po 11,0m w każdą stronę od osi podłużnej linii 110kV). Zwykle przyjmowany w planach zagospodarowania pas technologiczny wynosi: 40m (po 20m w każdą stronę od osi podłużnej linii 110kV).

Hałas komunikacyjny

Do środków zapobiegających i minimalizujących ten rodzaj hałasu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu nawierzchni drogi oraz utrzymanie płynności ruchu. Proponuje się również pozostawienie istniejącego stanu zagospodarowania wzdłuż drogi. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w celu ochrony ludzi przed tym zanieczyszczeniem będzie podejmowane środki minimalizujące oddziaływanie, a w pierwszej kolejności jest to instalowanie ekranów akustycznych. Ekran akustyczny, nawet w najlepszej formie, wykonane estetycznie, zamykają wgląd w krajobraz, co ma ogromne znaczenie w przypadku gmin, których najcenniejsze dziedzictwo stanowi nieprzekształcone środowisko naturalne.

Normy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku reguluje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. 2014 poz. 112 ze zm.).

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Ochrona gleb III i IV klasy bonitacyjnej i pochodzenia organicznego narzuca ograniczenia proceduralne i finansowe co do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne (ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82). Dla powyższych gruntów w przypadku wejścia

inwestycyjnego należy uzyskać zgodę na zmianę ich przeznaczenia na inne cele.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ww. ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

1. gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
 2. gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby,
 3. pozostałych gruntów leśnych
- wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Art. 7 ust. 1 stanowi, że przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelka działalność gospodarcza prowadzona w kompleksach leśnych musi być zgodna z planami urządzania lasów. Grunty najsłabszych gleb i zagrożonych erozją należy sukcesywnie zalesiać, zgodnie z kryteriami zalesień ustalonymi w ustawie o lasach z dnia 28 września 1991 r.

Usługi i sieci telekomunikacyjne

W związku z obowiązywaniem ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.) plan nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym obowiązują zasady określone przepisami odrębnymi. Poziom pola elektromagnetycznego nie może przekroczyć parametrów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. U. poz. 2448) ws. dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

14. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Raciążek zostało obliczone przy użyciu wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców (M₂₀)

Na podstawie dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) o prognozowanej liczbie ludności Gminy Raciążek w latach 2023-2060, przyjęto prognozę demograficzną na rok 2044, powiększoną o 5%. Na podstawie tego założenia prognozowana liczba mieszkańców Gminy na rok 2044 (M₂₀) wynosi:

M₂₀ = prognozowana liczba mieszkańców na rok 2044 + 5% = 2 342 + 117,1 ≈ **2 459**

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM₀)

Zgodnie z danymi GUS (na rok 2024) całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie wynosi **102 346m²**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P₂₀)

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie została obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie, zgodnie z danymi GUS na rok 2024, wynosi **32,7 m²/os.**

P₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie 20 lat wcześniej (w roku 2004), wynosi **23,4 m²/os.**

Po obliczeniu tej wartości uzyskujemy prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P₂₀), która wynosi **42 m²**.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Na podstawie wyników obliczeń dla Gminy Raciążek oraz powołując się na zapisy §3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie projektu Planu ogólnego Gminy, za wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się **500 mieszkańców**.

15. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

15.1. Obliczenie chłonności

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

1. Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2. Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

Na podstawie ww. rozporządzenia sporządzono wzór:

$$Ch = I * P * W_{kr} * W_{pro}$$

gdzie:

- **Ch** – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w liczbie mieszkańców,
- **I** – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danej strefy planistycznej,
- **P** – oznacza łączną powierzchnię terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w hektarach,

- **W_{kr}** – oznacza wskaźnik korelacji określający prognozowaną liczbę mieszkańców zamieszkującą obszar o powierzchni 1 ha w danym typie strefy planistycznej. Wartość wskaźnika obliczono uwzględniając inwentaryzację urbanistyczną istniejącej zabudowy oraz dane GUS. Przyjęto średnią wartość dla danego typu stref jako wskaźnik korelacji:

SJ – 20

SZ – 15

- **W_{pro}** – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami w strefie planistycznej (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej). Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej istniejących obszarów zabudowanych w odniesieniu do projektowanych stref planistycznych ustalono następujące wskaźniki dla danego typu stref:

SJ – 60%

SZ – 50%

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, o której mowa w §3 ust. 11 ww. rozporządzenia oblicza się jako sumę chłonności poszczególnych stref planistycznych, o których mowa art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy.

Tabela 16. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Symbol strefy planistycznej	I (maksymalna intensywność zabudowy w strefie)	Wkr (wskaźnik korelacji)	Wpro (wskaźnik proporcji)	P (łącznie powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie)	Ch (chłonność stref planistycznych)
SJ	1 – 1,5	20	60%	87,4 ha	1547 os.
SZ	1	15	50%	9,7 ha	73 os.
SUMA:				97,1 ha	1620 os.

Źródło: Opracowanie własne.

15.2. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością w Gminie Raciążek

Zgodnie z obliczeniami zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Raciążek, całkowite zapotrzebowanie wynosi 500 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, które są określone w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, całkowita chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz nie może przekroczyć 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, suma chłonności terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale:

- $Ch_{min} = 350$ osób
- $Ch_{max} = 650$ osób

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, w przypadku gdy chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych przekroczy 130% zapotrzebowania na

nową zabudowę, możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych: SW, SJ, SZ, wyłącznie na obszarach dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na terenach objętych Obszarem Uzupełnienia Zabudowy zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Na pozostałych obszarach gminy nie wyznacza się takich stref.

W przypadku Gminy Raciążek, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przekracza wartość 130% zapotrzebowania. Oznacza to, że nie ma możliwości wyznaczania obszarów, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, powołując się na rezerwy wynikające z chłonności.

16. Załączniki

1. Załącznik Nr 1 - Wykaz zabytków wpisanych do ewidencji zabytków znajdujących się na terenie Gminy Raciążek
2. Załącznik Nr 2 - Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie Gminy Raciążek

17. Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Raciążek.....	10
Tabela 2. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	13
Tabela 3. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	16
Tabela 4. Katalog wyznaczonych stref usługowych	31
Tabela 5. Katalog wyznaczonych stref handlu wielkopowierzchniowego.....	32
Tabela 6. Katalog wyznaczonych stref gospodarczych.....	32
Tabela 7. Katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej	33
Tabela 8. Katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych	34
Tabela 9. Katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji	35
Tabela 10. Katalog wyznaczonych stref cmentarzy	36
Tabela 11. Katalog wyznaczonych stref górnictwa	36
Tabela 12. Katalog wyznaczonych stref otwartych	37
Tabela 13. Katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych.....	38
Tabela 14. Wykaz miejscowości i sołectw Gminy Raciążek.....	40
Tabela 15. Wykaz osuwisk na terenie Gminy Raciążek.....	47
Tabela 16. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	69

18. Spis rysunków

Rysunek 1. Przyczyny wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w Gminie Raciążek.....	12
Rysunek 2. Lokalizacja Gminy Raciążek na tle powiatu aleksandrowskiego.....	39
Rysunek 3. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie Gminy Raciążek.....	43
Rysunek 4. Przebieg korytarzy ekologicznych na terenie Gminy Raciążek	44
Rysunek 5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie Gminy Raciążek	46
Rysunek 6. Ujęcia wody oraz strefy ochronne ujęć wody na terenie Gminy Raciążek	48
Rysunek 7. Obszar występowania złóż oraz terenów i obszarów górniczych na terenie Gminy Raciążek	49
Rysunek 8. Tereny zamknięte na terenie Gminy Raciążek.....	52
Rysunek 9. Grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne na terenie Gminy Raciążek.....	53
Rysunek 10. Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone na terenie Gminy Raciążek.....	56
Rysunek 11. Sieć transportowa na terenie Gminy Raciążek.....	57
Rysunek 12. Infrastruktura techniczna na terenie Gminy Raciążek.....	59

Wykaz zabytków wpisanych do ewidencji zabytków znajdujących się na terenie Gminy Raciążek					
Lp.	Miejscowość	Obiekt - funkcja pierwotna	Adres	Datowanie	Wpis do rejestru zabytków
1	Dąbrówka	krzyż przydrożny	obok nr 7b	I. 30. XX w., przeb. w 1989 r.	
2	Dąbrówka Duża	krzyż przydrożny	obok nr 22	I. 30. XX w., przeb. w I. 70. XX w.	
3	Niestuszewo	kapliczka przydrożna	obok nr 19	I. 30. XX w., przeb. w I. 70. XX w.	
4	Podole	krzyż przydrożny	obok nr 33	I. 30. XX w., przeb. po 2000 r.	
5	Podzamcze	krzyż przydrożny	obok nr 26	I. 30. XX w., przeb. po 2000 r.	
6	Podzamcze	krzyż przydrożny	naprzeciw nr 8	I. 30. XX w., przeb. w I. 70. XX w.	
7	Raciążek	historyczny układ urbanistyczny		XIV w. – XIX w.	
8	Raciążek	zespół kościoła parafialnego	ul. Zamkowa 30	1597-1612 r., k. XIX w.	
9	Raciążek	kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. Wszystkich Świętych i św. Hieronima (ob. parafia św. Hieronima) w zespole kościół	ul. Zamkowa 30	1597-1612 r.	Wpis do rejestru zabytków pod nr A/466 z 31.08.1927 r.
10	Raciążek	ogrodzenie kościoła parafialnego w zespole kościół	ul. Zamkowa 30	k. XIX w.	
11	Raciążek	zespół plebanii	ul. Zamkowa 35	1890 r.	
12	Raciążek	plebania w zespole plebanii	ul. Zamkowa 35	1890 r.	
13	Raciążek	ogrodzenie plebani w zespole plebanii	ul. Zamkowa 35	1890 r.	

14	Raciążek	budynek gospodarczy przy plebanii w zespole plebanii	ul. Zamkowa 35	1890 r.	
15	Raciążek	ruiny zamku		po 1330 r.	Wpis do rejestru zabytków pod nr A/698 z 04.06.1955 r.
16	Raciążek	zespół cmentarza parafialnego rzymskokatolickiego	ul. Zamkowa 27	XIX/XX w., 1 poł. XIX w.	
17	Raciążek	cmentarz parafialny rzymskokatolicki i historyczne nagrobki w zespole cmentarza	ul. Zamkowa 27	1 poł. XIX w.	
18	Raciążek	ogrodzenie cmentarza parafialnego w zespole cmentarza	ul. Zamkowa 27	XIX/XX w.	
19	Raciążek	cmentarz choleryczny	ul. Szkolna	1880 r.	
20	Raciążek	dom	ul. Brzozowa 14	1 poł. XX w.	
21	Raciążek	dom	ul. Brzozowa 18	pocz. XX w.	
22	Raciążek	dom	ul. Glinki 6	1 poł. XX w.	
23	Raciążek	dom	ul. Glinki 10	1 poł. XX w.	
24	Raciążek	krzyż przydrożny	Jana Pawła II - skwer	I. 30. XX w., przeb. i przeniesiony w 2010 r.	
25	Raciążek	dom	ul. Kwiatowa 1	1 poł. XX w.	
26	Raciążek	dom	ul. Kwiatowa 5	XIX/XX w.	
27	Raciążek	krzyż przydrożny	przy ul. Nadgórna 29	pocz. XX w.	
28	Raciążek	dom	ul. Nadgórna 5	pocz. XX w.	

29	Raciążek	dom drewniany	ul. Nadgórna 16 (d.3)	1920 r.	
30	Raciążek	dom	ul. Nadgórna 20	pocz. XX w.	
31	Raciążek	dom	ul. Nadgórna 21 (d.12)	1 poł. XX w.	
32	Raciążek	szkoła, ob. dom	ul. Rynkowa1 / ul. Nadgórna 22	pocz. XX w.	
33	Raciążek	dom	ul. Rynkowa 3	pocz. XX w.	
34	Raciążek	dom	ul. Rynkowa 7	2 poł. XIX w.	
35	Raciążek	krzyż przydrożny	ul. Szkolna 29a	I. 30. XX w., przeb. po 2000 r.	
36	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 2, 4	1930 r.	
37	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 8	1930 r.	
38	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 10	1930 r.	
39	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 13b (d. 13)	1930 r.	
40	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 15 / ul. Ogrodowa	pocz. XX w.	
41	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 16	pocz. XX w.	
42	Raciążek	dom	ul. Wiatraczna 17	pocz. XX w. lub 1957-1958 r.	
43	Raciążek	dom murowano-gliniany	ul. Wiatraczna 58	XIX/XX w.	
44	Raciążek	dom	ul. Wysoka 5	1900 r.	
45	Raciążek	budynek gospodarczy	ul. Wysoka 7	1900 r.	
46	Raciążek	dom	ul. Wysoka 12	1850 r.	

PLAN OGÓLNY GMINY RACIĄŻEK

47	Raciążek	dom	ul. Wysoka 14	XIX/XX w.	
48	Raciążek	dom	ul. Wysoka 27	1900 r.	
49	Raciążek	kamienna nawierzchnia ulic	ul. Zamkowa i przylegające do niej uliczki	I. 30. XX w.	
50	Raciążek	budynek gospodarczy murowano-gliniany	ul. Zamkowa 10	XIX/XX w.	
51	Raciążek	dom	ul. Zamkowa 13/ul. Kwiatowa	pocz. XX w.	
52	Raciążek	pocztą, ob. dom	ul. Zamkowa 36	XIX/XX w.	
53	Raciążek	dom	ul. Zamkowa 39	1 poł. XIX w.	Wpis do rejestru zabytków pod nr A/1298 z 08.08.1980 r.
54	Raciążek	budynek gospodarczy	ul. Zamkowa 39	k. XIX w.	
55	Raciążek	dom drewniany	ul. Zamkowa 41	XIX/XX w.	
56	Raciążek	dom	ul. Zamkowa 43	1930 r.	
57	Raciążek	budynek gospodarczy	ul. Zamkowa 43	1930 r.	
58	Raciążek	dom	ul. Zamkowa 45	1900 r.	
59	Raciążek	dom	ul. Zamkowa 52 (d. 50)	1920 r.	
60	Raciążek	dom	ul. Zamkowa 53	1900 r.	
61	Raciążek	grodzisko		XII-XVIII w.	Wpis do rejestru zabytków pod nr C/47 z 03.11.1965 r.
62	Raciążek	krzyż przydrożny	ul. Pole	I. 30 XX w., odb. w 1957 r., przeb. w 2008 r.	
63	Siarzewo	kapliczka przydrożna	obok nr 26	I. 30 XX w., przeb. w l. 70. XX w.	

64	Turzno	krzyż przydrożny	obok nr 29	I. 30 XX w., przeb. w I. 80. XX w.	
65	Turzno	krzyż przydrożny	obok nr 33	I. 30 XX w., przeb. w I. 80. XX w.	
66	Turzno	figura przydrożna	obok nr 15	I. 30 XX w., odb. w 1945 r.	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenia Nr 24/2024 Wójta Gminy Raciążek z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie Gminy Raciążek				
L.p.	Miejscowość	AZP	Numer stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu / bliższa chronologia
1	Kuczek-Zalesie, ob. Turzno	43-45	3	osada – neolit (kultura pucharów lejkowatych)
2	Raciążek	43-45	5	osada wiejska – XIV-XVI w. (kultura polska)
3	Raciążek	43-45	6	osada wiejska – XV-XVII w. (kultura polska)
4	Raciążek	43-45	7	osada wiejska – XIV-XVI w. (kultura polska)
5	Raciążek	43-45	8	ślad osadnictwa – XIII w. (kultura prapolska) osada – XV-XVI wiek (kultura polska)
6	Raciążek	43-45	19	osada – bliżej nieokreślony okres prądziejowy (neolit?)
7	Ciechocinek, ob. Raciążek	43-45	20	1. osada – neolit (kultura pucharów lejkowatych) 2. osada – późny okres lateński-wczesny okres rzymski (kultura przeworska)
8	Ciechocinek, ob. Raciążek i Podole	43-45	21	1. osada – neolit (kultura pucharów lejkowatych) 2. osada – halsztat faza D (kultura łużycka lub wschodnio-pomorska) 3. osada wiejska – XV-XVII wiek (kultura polska)
9	Ciechocinek, ob. Podole	43-45	22	1. obozowisko – bliżej nieokreślony okres prądziejowy (kultura pucharów lejkowatych-neolit?) 2. osada wiejska – XIII-XV wiek (kultura polska)
10	Ciechocinek, ob. Raciążek	43-45	23	obozowisko – neolit (kultura pucharów lejkowatych)
11	Ciechocinek	43-45	25	znalezisko jednostkowe
12	Turzno	43-45	33	obozowisko – bliżej nieokreślony okres prądziejowy
13	Turzno	43-45	34	ślad osadnictwa – XIII-XIV wiek (kultura polska)
14	Raciążek	43-45	35	gród-zamek – XII-XVIII wiek (kultura prapolska)

15	Turzno	43-45	41	1. punkt osadniczy – środkowy neolit (kultura pucharów lejkowatych) 2. ślad osadnictwa – epoka kamienia 3. ślad osadnictwa – kultura łużycka 4. osada – późne średniowiecze
16	Turzno	43-45	42	osada – późne średniowiecze
17	Turzno	43-45	43	1. ślad osadnictwa – późne średniowiecze 2. ślad osadnictwa – okres nowożytny
18	Turzno	43-45	44	ślad osadnictwa – późne średniowiecze
19	Turzno, ob. Raciążek	43-45	45	ślad osadnictwa – późne średniowiecze
20	Raciążek	43-45	46	1. ślad osadnictwa – późne średniowiecze 2. ślad osadnictwa – okres nowożytny
21	Raciążek	43-45	47	ślad osadnictwa – późne średniowiecze
22	Raciążek	43-45	48	ślad osadnictwa – późne średniowiecze
23	Raciążek	43-45	49	1. ślad osadnictwa – I-II okres epoki brązu 2. osada – późne średniowiecze
24	Raciążek	43-45	50	relikt zabudowy związanej z pałacem bpa Szaniawskiego – okres nowożytny XVIII wiek
25	Raciążek	43-45	51	relikty nawarstwień kulturowych związanych z ośrodkiem miejskim – XIV wiek
26	Sierzewo	43-46	24	1. ślad osadnictwa – neolit (kultura pucharów lejkowatych) 2. punkt osadniczy – XVI-XVII wiek 3. ślad osadnictwa – kultura łużycka
27	Sierzewo	43-46	25	osada – neolit (kultura pucharów lejkowatych)
28	Sierzewo	43-46	26	1. punkt osadniczy – neolit (kultura pucharów lejkowatych) 2. ślad osadnictwa – XV-XVII wiek 3. punkt osadniczy – kultura łużycka
29	Sierzewo	43-46	27	punkt osadniczy – faza E (kultura prapolska)
30	Sierzewo	43-46	28	1. ślad osadnictwa – epoka kamienia-epoka brązu 2. punkt osadniczy – kultura łużycka 3. ślad osadnictwa – faza E (kultura prapolska)
31	Sierzewo	43-46	38	osada – neolit (kultura pucharów lejkowatych)

32	Siarzewo	43-46	39	punkt osadniczy – XIII-XV wiek
33	Siarzewo	43-46	40	1. ślad osadnictwa - (kultura łużycka) 2. ślad osadnictwa – XVI-XVII wiek
34	Siarzewo	43-46	41	1. ślad osadnictwa – bliżej nieokreślony okres prądziejowy 2. punkt osadniczy – XVI-XVII wiek
35	Siarzewo	43-46	42	1. obozowisko – epoka kamienia-epoka brązu 2. ślad osadnictwa – XVI-XVIII wiek
36	Podzamcze	43-46	43	ślad osadnictwa – XIII-XIV wiek
37	Podzamcze	43-46	44	ślad osadnictwa – epoka brązu (kultura łużycka)
38	Niestuszewo	43-46	45	punkt osadniczy – XIII-XIV wiek
39	Podzamcze	43-46	46	punkt osadniczy – XVI-XVIII wiek
40	Podzamcze	43-46	47	ślad osadnictwa – okres rzymski (kultura przeworska)
41	Niestuszewo	43-46	48	ślad osadnictwa – epoka brązu (kultura łużycka)
42	Niestuszewo	43-46	49	ślad osadnictwa – wczesny okres lateński (kultura łużycka/pomorska)
43	Siarzewo, ob. Podole	43-46	50	punkt osadniczy – późny okres lateński-okres rzymski (kultura przeworska)
44	Siarzewo	43-46	51	1. punkt osadniczy – okres rzymski (kultura przeworska) 2. punkt osadniczy – (kultura łużycka)
45	Siarzewo	43-46	52	1. cmentarzysko – halsztat-faza D-wczesny okres lateński (kultura pomorska) 2. ślad osadnictwa – XVI-XVII wiek
46	Siarzewo	43-46	53	1. punkt osadniczy – halsztat-wczesny okres lateński (kultura łużycka/pomorska) 2. punkt osadniczy – środkowy i późny okres lateński (kultura przeworska) 3. punkt osadniczy – XV-XVII wiek
47	Siarzewo	43-46	54	1. cmentarzysko – IV-V wiek epoka brązu (kultura łużycka) 2. ślad osadnictwa – XVI-XVII wiek
48	Turzynek	44-45	17	osada – okres rzymski (kultura przeworska)
49	Kruszynek, ob. Turzynek	44-45	22	ślad osadnictwa – kultura łużycka?
50	Kruszynek, ob. Turzynek	44-45	23	1. osada – neolit 2. osada – kultura łużycka 3. osada – okres rzymski (kultura przeworska) -nieokreślone

51	Kruszynek, ob. Turzynek	44-45	26	1. osada – okres rzymski (kultura przeworska) 2. ślad osadnictwa – średniowiecze 3. nieokreślone -
52	Turzynek	44-45	30	osada – okres rzymski (kultura przeworska)
53	Dąbrówka Duża	44-45	58	ślad osadnictwa – a-późne średniowiecze, b-nowożytnie
54	Dąbrówka Duża	44-45	59	osada – a-średniowiecze, b-nieokreślone
55	Dąbrówka Duża	44-45	60	osada - średniowiecze
56	Raciążek	44-45	61	ślad osadnictwa – późne średniowiecze
57	Dąbrówka Mała	44-45	62	obozowisko – środkowy neolit (kultura pucharów lejkowatych)
58	Dąbrówka Mała	44-45	63	osada – późne średniowiecze
59	Dąbrówka Mała	44-45	64	1. osada – wczesne średniowiecze faza E 2. osada – późne średniowiecze 3. osada - nowożytność
60	Dąbrówka	44-45	72	osada – późne średniowiecze XV wiek

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenia Nr 24/2024 Wójta Gminy Raciążek z dnia 24 kwietnia 2024 r.