

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY W RADOMINIE
z dnia
w sprawie planu ogólnego gminy Radomin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr IV/25/24 Rady Gminy Radomin z dnia 20 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radomin,

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się plan ogólny gminy Radomin, zwany dalej „planem ogólnym”.
2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.
3. Określa się na terenie gminy:
 - 1) strefy planistyczne;
 - 2) gminne standardy urbanistyczne;
 - 3) obszary uzupełnienia zabudowy.

§2.

Załącznikiem nr 1 do uchwały, o której mowa w §1, są dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radomin.

§4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Orzechowski

Załącznik nr 1

**do uchwały nr .../.../...
Rady Gminy Radomin
z dnia ...**

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

040505_POG_Radomin.gml

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY GMINY RADOMIN
z dnia ...

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Informacje o planie ogólnym gminy	4
2. Podstawa prawna	6
3. Wstęp	8
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	9
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym....	17
6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym..	18
7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	20
7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego..	20
7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.....	21
7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy....	24
7.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	26
7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	27
7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)	27
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	30
9. Część graficzna uzasadnienia	31

1. Informacje o planie ogólnym gminy

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, aby móc dalej działać w sferze planistycznej.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Aby uzyskać pozwolenie na budowę nadal trzeba posiadać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) to nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, zrobi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Jeśli działka jest w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy, można starać się o decyzję o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Bez tego obszaru na działce nie uda się uzyskać takiej decyzji.
- Plan określa maksymalną wysokość budynków, ich intensywność oraz ile działka musi posiadać terenów zieleni. Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Jeśli plan ogólny mówi że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości.
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz, np. ile mieszkań potrzeba w przyszłości. To zapewnia, że budowa będzie zgodna z potrzebami ludzi. Generalnie jest tak, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, na przykład odnośnie ochrony gleb III klasy, ochrony przed powodzią czy ochrony przyrody.

- Na terenach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Wydane WZ przed 1 stycznia 2026 nie mają określonego terminu wygaśnięcia. Wydane po tej dacie wygasają po upływie 5 lat.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. zwana dalej ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej (jednak wyłącznie w granicach miast).

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- 1) 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. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści niniejszego uzasadnienia do uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W części graficznej przedstawiono wizualizację danych przestrzennych planu ogólnego gminy w skali 1:10 000 w układzie arkuszowym.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Gminy Radomin uchwałą nr IV/25/24 Rady Gminy Radomin z dnia 20 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radomin przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Wójt Radomina przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 2024 r. do dnia 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Gminy Radomin projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Gminy Radomin projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Gminy Radomin projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Wójta Radomina przekazany radzie gminy wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

3. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomin, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaju aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwiąłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednoczenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone w planie ogólnym gminy

(Źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni

			obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	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	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów

niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym Gminy Radomin wyznaczono łącznie 786 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy. Strefy ściśle naśladują przeznaczenia terenów określone w studium oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Radomin

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziełów stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5	2.7556	0.03
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	328	281.2082	3.48
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	360	340.4447	4.21
4	SU	strefa usługowa	43	48.0782	0.59
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	9	29.4896	0.36
7	SR	strefa produkcji rolniczej	3	39.3615	0.49
8	SI	strefa infrastrukturalna	4	1.5614	0.02
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	4	6.4739	0.08
10	SC	strefa cmentarzy	3	3.6408	0.05
11	SG	strefa górnictwa	-	-	-
12	SO	strefa otwarta	26	7316.1886	90.5
13	SK	strefa komunikacyjna	1	15.4203	0.19

Strefa otwarta w gminie Radomin odgrywa kluczową rolę w zachowaniu równowagi przestrzennej i ekologicznej. Jej największy udział w strukturze planistycznej wynika z przewagi terenów rolnych, łąkowych, leśnych oraz dolin rzecznych, które stanowią naturalny szkielet krajobrazu. W obrębie gminy Radomin szczególnie istotne są doliny rzeki Drwęcy i jej dopływów, gdzie występują ciągi ekologiczne o znaczeniu regionalnym. Na obszar ten nakłada się sieć form ochrony przyrody, w tym rezerваты takie jak „Bobrowisko”, obszary Natura 2000, a także użytek ekologiczny i pomniki przyrody związane z zachowanymi drzewostanami o wysokiej wartości krajobrazowej i przyrodniczej. Gleby o wysokiej przydatności rolniczej, należące do klas I–III, wzmacniają funkcję produkcyjną tych terenów, a jednocześnie wymagają ochrony przed presją zabudowy.

Strefa otwarta pełni zatem kilka funkcji jednocześnie. Po pierwsze, zabezpiecza zasoby przyrodnicze i krajobrazowe, które stanowią fundament tożsamości gminy. Po drugie, utrzymuje potencjał rolniczy Radomina, gdzie dominującym kierunkiem użytkowania jest produkcja rolna o charakterze indywidualnym i wielkotowarowym. Po trzecie, daje podstawę do kształtowania zrównoważonej struktury osadniczej, w której rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest ograniczony i podporządkowany walorom środowiska. Takie ukształtowanie strefy otwartej ogranicza rozpraszanie zabudowy i sprzyja koncentracji inwestycji w wyznaczonych miejscach, a jednocześnie pozostawia rezerwę przestrzeni dla infrastruktury liniowej o znaczeniu ponadlokalnym, jak drogi wojewódzkie czy linie energetyczne.

W praktyce planistycznej strefa otwarta w Radominie staje się strategicznym buforem chroniącym zarówno system ekologiczny, jak i wartościowe grunty rolne. Jej dominacja liczebna w strukturze stref wskazuje na

przewagę funkcji przyrodniczo-produkcyjnych nad urbanistycznymi, co jest charakterystyczne dla gmin wiejskich o rolniczym profilu. W długofalowej perspektywie strefa ta może być także podstawą do rozwoju form zrównoważonej turystyki – opartej na walorach doliny Drwęcy, obszarach leśnych oraz zasobach dziedzictwa kulturowego, jak Szafarnia czy Płonne.

Strefa SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: Strefa SW w gminie Radomin obejmuje nieliczne, punktowe lokalizacje związane z istniejącymi zespołami budynków wielorodzinnych, zlokalizowanymi głównie w centralnych częściach Radomina i większych wsi, takich jak Dulsk. Ich obecność jest śladem dawnych inwestycji o charakterze spółdzielczym i komunalnym. Parametry planistyczne dopuszczają dalszy rozwój tej formy mieszkalnictwa przy jednoczesnym zachowaniu równowagi z otoczeniem jednorodzinny. Zabudowa wielorodzinnna, choć marginalna w ujęciu przestrzennym, wzmacnia funkcję usługową i mieszkaniową głównych ośrodków gminy, pozwalając na tworzenie bardziej zróżnicowanej struktury społecznej i urbanistycznej.

Strefa SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną: Najlicniejsza po strefach zagrodowych, strefa SJ skupia zdecydowaną większość terenów mieszkaniowych w gminie. Występuje w Radominie, Płonnem, Dulsku oraz innych większych wsiach, gdzie kształtuje podstawowy obraz osadnictwa. Plan ogólny przewiduje możliwość dalszego rozwoju zabudowy w układzie wolnostojącym, bliźniaczym czy szeregowym, z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (50%) i ograniczeniem wysokości do 10 metrów. Strefa ta odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności związane z budową domów jednorodzinnych, jednocześnie ograniczając nadmierne rozproszenie zabudowy. W praktyce SJ jest fundamentem rozwoju mieszkaniowego gminy, szczególnie w powiązaniu z obszarami uzupełnienia zabudowy.

Strefa SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową: Strefa SZ, najlicniejsza w gminie (360 jednostek), odzwierciedla rolniczy charakter Radomina. Obejmuje gospodarstwa wiejskie, często zlokalizowane wzdłuż dróg lokalnych i w historycznych układach m.in. w okolicach Płonnego, Wilczewa czy Jakubkowa. Parametry zabudowy umożliwiają rozwój zabudowy rolniczej i jej wymianę techniczną, a także budowę nowych domów mieszkalnych i budynków gospodarczych, pod warunkiem zachowania ładu przestrzennego. Strefa zagrodowa podtrzymuje tradycję rolniczego krajobrazu gminy, a jednocześnie daje możliwość przekształceń w kierunku usług pozarolniczych, co odpowiada na procesy różnicowania funkcji wsi.

Strefa SU – usługowa: strefa SU obejmuje tereny lokalnych usług publicznych i komercyjnych. Są to miejsca lokalizacji szkół, świetlic, obiektów zdrowia oraz usług handlowych w centralnych wsiach, a także przestrzenie zarezerwowane pod rozwój usług związanych z obsługą mieszkańców. Wyróżnia się większą intensywnością i wysokością zabudowy niż w strefach mieszkaniowych, co pozwala na realizację obiektów o znaczeniu ponadlokalnym. Rozwój usług w tej strefie jest kluczowy dla podniesienia jakości życia w gminie, ograniczenia konieczności dojazdów do Golubia-Dobrzynia oraz wzmacniania funkcji centrów wiejskich.

Strefa SP – gospodarcza: strefa SP skupia się wokół istniejących zakładów produkcyjnych i przetwórczych – jak wytwórnia pasz w Radominie czy przetwórstwo zbóż w Bocheniu. Intensywność zabudowy do 2,0 i udział powierzchni zabudowy do 80% dają możliwość lokalizacji obiektów wielkokubaturowych. To strefa o strategicznym znaczeniu gospodarczym, pozwalająca rozwijać lokalne łańcuchy wartości w oparciu o rolnictwo. Rozwój SP powinien iść w parze z zapewnieniem odpowiednich powiązań komunikacyjnych oraz łagodzeniem potencjalnych konfliktów środowiskowych.

Strefa SR – produkcji rolniczej: strefa SR obejmuje największe gospodarstwa rolne i tereny wielkotowarowej produkcji rolniczej. Wyznaczone obszary zlokalizowane są głównie w południowej i wschodniej części gminy, gdzie dominują pola orne o wysokiej jakości gleb. Wysokość zabudowy do 15 m i intensywność 1,5 pozwalają na lokalizację nowoczesnych obiektów rolniczych, w tym hal i magazynów. Strefa ta zabezpiecza rozwój rolnictwa jako głównego filaru gospodarki gminy, a jednocześnie chroni tereny o najwyższej bonitacji przed presją zabudowy mieszkaniowej.

Strefa SI – infrastrukturalna: Nieliczne strefy SI dotyczą obiektów infrastruktury technicznej – stacji uzdatniania wody, przepompowni czy sieci elektroenergetycznej. Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (20%) ma zapewnić równowagę między funkcją techniczną a ochroną środowiska. Choć strefa ta ma marginalny udział w strukturze, pełni kluczową rolę w zapewnieniu funkcjonowania całego systemu osadniczego.

Strefa SN – zieleni i rekreacji: strefa SN obejmuje tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i obszarów rekreacyjnych. W gminie Radomin szczególne znaczenie mają tu ogrody działkowe, a także tereny w otoczeniu cieków wodnych, które pełnią funkcje rekreacyjne. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%) zabezpiecza ich rolę ekologiczną i społeczną. Rozwój tej strefy sprzyja poprawie jakości życia mieszkańców oraz dywersyfikacji funkcji gminy w kierunku turystyki i wypoczynku.

Strefa SC – cmentarzy: strefa SC obejmuje istniejące cmentarze w Radominie Dulsku i Płonny.

Strefa otwarta SO, najrozleglejsza w gminie, obejmuje pola, łąki, lasy, wody i inne tereny niezabudowane. Jest podstawą systemu ekologicznego Radomina, w tym doliny Drwęcy, rezerwatu „Bobrowisko” i innych form ochrony przyrody. Jej rola polega na zachowaniu równowagi pomiędzy urbanizacją a środowiskiem oraz zabezpieczeniu gleb wysokiej klasy bonitacyjnej. W praktyce stanowi bufor ograniczający niekontrolowany rozwój zabudowy i fundament polityki przestrzennej gminy.

Strefa SK – komunikacyjna: strefa SK obejmuje główne ciągi komunikacyjne w gminie, w tym drogę wojewódzką nr 534 łączącą Golub-Dobrzyń z Rypinem. Jej wyznaczenie ma na celu zabezpieczenie przestrzeni pod rozwój infrastruktury transportowej oraz zapewnienie powiązań ponadlokalnych. Strefa ta wspiera codzienną mobilność mieszkańców oraz integrację Radomina z otoczeniem regionalnym.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

Przeprowadzona inwentaryzacja obecnego stanu zagospodarowania, analiza uwarunkowań oraz analiza potrzeb, która obejmowała aspekty środowiskowe, społeczne, infrastrukturalne wykazała brak podstaw do wyznaczenia w planie ogólnym gminy Radomin stref handlu wielkopowierzchniowego oraz strefy górnictwa.

W planie ogólnym gminy Radomin wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie, jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych

planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 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 (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie $ZAP = 500$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 110% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest zbliżona do zera. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego 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, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na trzy etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami

aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe, tereny chronione). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 115 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Radomin

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
115,47	14 931	566	113

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 566 osób.

Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych. Prowadzi do wprowadzania proporcjonalności pomiędzy potrzebami rozwojowymi a podażą gruntów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej.

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 500 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 566 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 113% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Wysoki stosunek zapotrzebowania do chłonności wynika przede wszystkim z rolniczego charakteru terenów w gminie, które obejmują znaczną ilość terenów zagrodowych. Ponieważ stanowią one podstawową rezerwę zasobu terenów rozwojowych gminy w zakresie mieszkalnictwa, wynik 113% daje niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym gminy Radomin określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie

obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wypływa na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

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

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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 (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzenni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 4: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Radomin

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,5	50	12	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,0	40	10	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40	15	30
strefa usługowa	1,5	50	9,0 – 23,0	30
strefa gospodarcza	2,0	80	12 – 30	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym gminy Radomin nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Radomin oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref

planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy Radomin, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Radomin oparto na zasadzie zrównoważonego rozwoju przestrzennego, integrującego ład przestrzenny, racjonalne gospodarowanie zasobami środowiskowymi oraz wykorzystanie potencjału turystyczno-rekreacyjnego regionu. Struktura przestrzenna gminy wyróżnia cztery podstawowe strefy funkcjonalne, różniące się dominującymi kierunkami użytkowania terenu oraz charakterem rozwoju.

Pierwszą z nich stanowi strefa rolniczo-osadnicza, centralna wielofunkcyjna usługowo–mieszkaniowa, obejmująca Radomin, które pełni rolę głównego ośrodka administracyjnego, usługowego i kulturalnego. W obszarze tym zakłada się intensyfikację zabudowy mieszkaniowej – w szczególności jednorodzinnej – z uzupełniającymi formami zabudowy wielorodzinnej oraz rozwój usług publicznych, komercyjnych i drobnej działalności produkcyjno–usługowej. Celem działań przestrzennych jest poprawa jakości i estetyki przestrzeni centrum, wzmocnienie funkcji miejskich oraz kreowanie Radomina jako lokalnego bieguna rozwoju.

Kolejną kategorię stanowi strefa rolniczo-osadnicza, wielofunkcyjna usługowo–mieszkaniowa o znaczeniu lokalnym, obejmujące pozostałe większe miejscowości wiejskie – w szczególności Płonne i Dulsk oraz inne ośrodki pełniące funkcje lokalnych centrów obsługi mieszkańców. Obszary te przeznacza się na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług publicznych i komercyjnych oraz drobnej działalności rzemieślniczej, przy zachowaniu ładu przestrzennego i skali zabudowy dostosowanej do lokalnych warunków przestrzennych i krajobrazowych.

Strefa ekologiczno-osadnicza obejmuje tereny o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych doliny Drwęcy, w tym doliny denudacyjne, obszary zalesione oraz tereny lokalnych ciągów ekologicznych. W strefie tej dopuszcza się rozwój bazy noclegowej, usług turystycznych i rekreacyjnych – takich jak szlaki

piesze, rowerowe i wodne – oraz zabudowy mieszkaniowej o charakterze letniskowym i jednorodzinym, zgodnie z zasadami ochrony środowiska i krajobrazu.

Polityka przestrzenna gminy Radomin ukierunkowana jest na wzmocnienie istniejącej sieci osadniczej, integrację rozwoju przestrzennego z dziedzictwem kulturowym i walorami środowiska przyrodniczego oraz dostosowanie działań planistycznych do wytycznych dokumentów szczebla regionalnego i krajowego. Modernizacja układu transportowego, w tym powiązań drogowych i kolejowych, traktowana jest jako czynnik wspierający rozwój gospodarczy oraz poprawiający dostępność usług na obszarze całej gminy. Strategia nie przewiduje znaczącego zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę ponad aktualne potrzeby wynikające z prognoz demograficznych i gospodarczych. Plan ogólny gminy Radomin powinien być spójny z podziałem funkcjonalnym określonym w Strategii, a przyjęte w nim strefy planistyczne będą odpowiadały przyjętym w Strategii kierunkom rozwoju, zapewniając zgodność działań planistycznych z długofalowymi celami rozwoju gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437). Na potrzeby planu ogólnego gminy Radomin przeprowadzono analizę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego. Teren gminy Radomin obejmuje następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne:

Zadania o znaczeniu krajowym z zakresu środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- włączenie do sieci ekologicznej NATURA 2000 następujących obszarów: Parki Krajobrazowe Borów Tucholskich, Pojezierze Brodnickie, Bagienna Dolina Drwęcy, Górznieńsko-Lidzbarski Kompleks Leśny, Jezioro Gopło, Lasy Włocławsko-Gostynińskie, Błota Rakutowskie i Forty w Toruniu;
- ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;

Zadania wymagające współpracy z województwami sąsiednimi w zakresie powiększenia obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”.

Zadania o znaczeniu wojewódzkim z zakresu środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego;
- realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020;
- utworzenie Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy;
- opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody;
- zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci;

- modernizacja wadliwie funkcjonujących systemów melioracyjnych, w szczególności na Pojezierzu Chełmińsko-Dobrzyńskim i Kujawach;

Zadania o znaczeniu wojewódzkim z zakresu komunikacji:

- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 534.

Zadania o znaczeniu wojewódzkim z zakresu infrastruktury technicznej:

- regulacja, naprawa i odbudowa rzek i kanałów: Księżówka, Kanał Zgniłobłoty, Struga Rychnowska, Struga Sadzka, Brodniczka, Pręczawa, Struga Toruńska, Browina, Struga Radzyńska, Pissa, Lutryna i Rypienica).

W związku ze zmianą przebiegu inwestycji odstąpiono od realizacji zadania w przebiegu wskazanym w planie zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego w przypadku utworzenia Parku Krajobrazowego Doliny Drwęcy. W stosunku do pozostałych inwestycji strefy planistyczne wyznaczono w taki sposób, aby nie stały w sprzeczności z realizacją zadań zawartych w planie województwa oraz aby nie kolidować z realizacją planowanych inwestycji, zapewniając odpowiednią przestrzeń i warunki do ich realizacji.

Dodatkowo przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy Radomin wskazywane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym:

- bezpośrednie sąsiedztwo Torunia, ośrodka regionalnego;
- przebiegające przez teren gminy drogi wojewódzkie: 534 (Golub-Dobrzyń – Rypin)
- zlewnie Drwęcy - stanowiącej źródło wody pitnej dla Torunia, jako zlewnia wymagająca ochrony;
- lasy znajdujące się w strefie zagrożenia przemysłowego;
- teren doliny Drwęcy jako jednego z najatrakcyjniejszych obszarów predysponowanych do rozwoju turystyki;
- tereny prawnie chronione w dolinie Wisły i dolinie Drwęcy;
- ograniczenie zabudowy, w szczególności mieszkaniowej na terenach zagrożonych powodzią (przez wodę 100-letnią) w dolinach Wisły, Noteci i Drwęcy;
- ochronę zasobów glebowych i leśnych przed przeznaczaniem na cele nierolnicze gleb wysokoprodukcyjnych;
- bogactwo materialnego dziedzictwa kulturowego: obiekty budownictwa i architektury, cmentarze, zabytkowa zieleń, zabytki archeologiczne;
- obszary specyficznych kompozycji krajobrazu fizjograficznego i cennych walorów kulturowych: dolina Drwęcy, dolina Wisły.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego wskazano, iż podstawowym elementem struktury osadniczej i gospodarczej województwa jest tworzona aglomeracja przez Bydgoszcz i Toruń. Ze względu na fakt, iż koncentruje ona znaczącą część ogółu mieszkańców, potencjału gospodarczego i społecznego oraz zagospodarowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, stan jej rozwoju w decydującym stopniu wpływa na możliwości i dynamikę rozwoju pozostałych części

województwa. Ponadto nadrzędnym celem zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego jest zbudowanie struktur funkcjonalno - przestrzennych podnoszących konkurencyjność regionu i jakość życia jego mieszkańców. Wskazano, iż rozwój i zagospodarowanie, których źródłem będą największe ośrodki miejskie województwa a stołeczne w szczególności, będzie przez nie generowany w pierwszej kolejności wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, kreując pasma wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej.

Gmina Radomin pozostaje w silnym powiązaniu funkcjonalnym z miastem Golub-Dobrzyń, które pełni rolę najbliższego ośrodka powiatowego. Mieszkańcy Radomina korzystają z usług publicznych, których nie oferuje lokalny samorząd, takich jak szpital powiatowy, szkoły średnie, urząd pracy, sąd czy większe instytucje kultury i sportu. Dostępność tych funkcji w Golubiu-Dobrzyniu sprawia, że miasto to stanowi główny punkt odniesienia dla codziennego życia wielu mieszkańców gminy.

Silne powiązania transportowe między Radominem a Golubiem-Dobrzyniem wspierają codzienną mobilność mieszkańców. Układ drogowy, oparty głównie na drogach wojewódzkich i powiatowych, umożliwia sprawne przemieszczanie się w celu pracy, edukacji, leczenia czy zakupów. Regularne dojazdy do miasta powiatowego są elementem utrwalonego modelu osadniczo-komunikacyjnego, w którym Golub-Dobrzyń pełni funkcję dominującego bieguna obsługi ludności.

Miasto stanowi również główny rynek pracy dla mieszkańców Radomina. Zlokalizowane tam zakłady przemysłowe, firmy usługowe i instytucje publiczne zapewniają zatrudnienie osobom spoza Golubia-Dobrzynia, w tym z obszarów wiejskich gminy Radomin. Brak rozwiniętej struktury gospodarczej na poziomie lokalnym sprawia, że znacząca część aktywnych zawodowo mieszkańców codziennie dojeżdża do pracy poza obszar gminy.

Funkcja handlowa i administracyjna Golubia-Dobrzynia dopełnia jego znaczenie jako ośrodka komplementarnego dla Radomina. To tam mieszkańcy załatwiają sprawy wymagające kontaktu z administracją powiatową, dokonują zakupów w większych punktach handlowych, korzystają z banków i usług specjalistycznych. W ten sposób Golub-Dobrzyń wspiera realizację potrzeb ponadlokalnych, których Radomin nie jest w stanie zapewnić we własnym zakresie.

Atrakcyjność warunków życia i inwestowania na terenie gminy, oprócz dobrze rozwijających się ośrodków miejskich, zapewni wykształcony wojewódzki system ekologiczny. Ma on połączyć wszystkie tereny objęte ochroną prawną w zakresie przyrody i krajobrazu, tj. rezerwy przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu, obszary typowane do europejskiej sieci ekologicznej „Natura 2000” oraz korytarze ekologiczne, umożliwiające migracje roślin i zwierząt między obszarami zachowanej przyrody i już chronionymi. System ekologiczny pozwala na zachowanie bioróżnorodności regionu, zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów biologicznych.

Na poziomie planu ogólnego gminy Radomin realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług, strefy otwartej. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w szczególności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 4: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Radomin

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Rezerwat przyrody: Bobrowisko, Rzeka Drwęca; Obszar Chronionego Krajobrazu: Doliny Drwęcy, Drumliny Zbójeńskie; Obszar Natura 2000 PLH280001 Dolina Drwęcy; 10 pomników przyrody; 3 użytki ekologiczne.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Drwęcy na granicy z gminą Golub-Dobrzyń oraz rzeki Ruziec na granicy z gminą Zbójno wyznaczono: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).	Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	1 obiekt w Wilczewie	Tereny osuwisk nieaktywnych i okresowo aktywnych na terenach zabudowanych włączono do strefy wielofunkcyjnej, tereny osuwisk aktywnych włączono do strefy otwartej.
e) strefy ochronne ujęć wody,	Strefy ochrony bezpośredniej w ramach ujęć Radomin, Dulsk, Szczutowo.	Dopuszczono rozwój w ramach stref infrastrukturalnych dla istniejących Stacji Uzdatnienia Wody

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Nie występują	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	2 złoża w miejscowościach Dulsk oraz Smolniki. Piaski i żwiry.	Włączono do strefy otwartej i strefy SJ.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 6 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 24 obiekty.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych w szczególności poprzez lokowanie kościołów w strefie usługowej i ustaleniu standardów urbanistycznych odpowiadających istniejącej zabudowie.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas II, III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez

		swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej z możliwością lokalizowania terenów lasów
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

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

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwi lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urzędnictwa mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju gminy Radomin nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np.: wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Radomin zidentyfikowano 10 krajobrazów, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego, jednak dla 6 z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski z uwagi na to, iż położone są w całości lub części na obszarach chronionych w rozumieniu artykułu 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Radomin uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazów położonych w granicach obszarów chronionych. W planie ogólnym gminy tereny w granicach krajobrazów priorytetowych dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono do strefy otwartej w celu ochrony obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal umożliwia wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych, jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny gminy nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego gminy Radomin, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które pomimo presji antropogenicznej zachowały wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Dalsze funkcjonowanie tych

terenów w nie pogorszonym stanie – przede wszystkim doliny Drwęcy i Rużca z biocenozami towarzyszącymi oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie.

Najcenniejsze tereny przyrodnicze, takie jak dolina Drwęcy, dolina Rużca, kompleksy leśne oraz tereny podmokłe i ciek wodne, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i ostoje bioróżnorodności. Wskazane obszary zapewniają retencję wód, regulację klimatu lokalnego oraz są kluczowe dla migracji fauny i flory. Ochrona tych terenów powinna być priorytetowa – ich zabudowa powinna być wykluczona lub podlegać bardzo restrykcyjnym ograniczeniom. Jako elementy warte zachowania należy także wskazać łąki, zieleń śródpolną, zieleń urządzoną, które tworzą lokalne ostoje bioróżnorodności oraz wspomagają procesy regeneracyjne powietrza. Wskazane tereny, budujące system przyrodniczy gminy, pełnią przede wszystkim funkcję środowiskotwórcze, ale również rekreacyjne.

Walory przyrodnicze i krajobrazowe predysponują część gminy do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej, w tym turystyki wodnej, rowerowej oraz pieszej. Szczególnym potencjałem odznacza się dolina Drwęcy oraz obszary leśne, wzbogacone o istniejące szlaki turystyczne i atrakcje kulturowe, takie jak Szafarnia.

Dalszy rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien przede wszystkim uwzględniać zachowanie istniejących walorów środowiska przyrodniczego. Wskazane jest ustanowienie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż cieków, aby chronić ich ekosystemy i zasoby naturalne. Istotnym aspektem jest również poprawa gospodarki wodno-ściekowej w celu minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko wodne. Ostatecznie, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej powinien być prowadzony w sposób zrównoważony, z poszanowaniem i ochroną środowiska naturalnego dla przyszłych pokoleń.

Gmina charakteryzuje się korzystnymi warunkami do rozwoju produkcji rolnej, co wynika w głównej mierze z budowy geologicznej obszaru. Główne działania na terenach rolniczych powinny zmierzać do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, w szczególności poprzez ochronę gleb przed erozją, wprowadzanie zadrzewień wzdłuż cieków, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, ograniczających spływ substancji biogennej do wód powierzchniowych. Wskazane jest również zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej oraz oczek wodnych, które stanowią schronienie dla wielu gatunków zwierząt, a także prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia retencji wód.

Można przypuszczać, że coraz więcej gruntów zostanie odłogowanych, a presja pod rozwój nowej zabudowy będzie się nasilać. Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę w pierwszej kolejności powinno obejmować tereny sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami w formie uzupełnienia zabudowy oraz tereny rolne objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przypadku gruntów niższych klas nieprzydatnych rolniczo korzystne byłoby przeznaczenie ich na inne cele np. zalesienie, co zwiększyłoby retencję, poprawiłoby lokalny mikroklimat i mogłoby przeciwdziałać erozji gleb. We wszystkich przypadkach przeznaczenie gruntów rolnych na nierolnicze powinno odbywać się przy uwzględnieniu bonitacji gleb oraz ewentualnej wartości przyrodniczej siedlisk.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych z pobytem ludzi powinny cechować się w szczególności korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznym i bioklimatycznymi oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy. Główny nacisk kładzie się na zagospodarowanie terenów już zabudowanych oraz obszarów rolnych, niezabudowanych, które charakteryzują się dobrymi warunkami ekofizjograficznymi, a także zapewniają dostęp do infrastruktury. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do

istniejącego układu urbanistycznego gminy. W szczególności należy unikać realizacji inwestycji na obszarach cennych przyrodniczo, terenach o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w strefach o większym nachyleniu, takich jak zbocza doliny Drwęcy i zbocza rynien subglacialnych. Wykluczone jest wkraczanie z zabudową w głąb terenów leśnych i zadrzewionych czy terenów łąkowo-bagiennych, torfowisk.

Warunki przyrodniczo-glebowe w gminie sprawiają, że jej podstawową funkcją jest produkcja rolnicza. Działalność gospodarcza koncentruje się głównie na mniejszych zakładach i warsztatach świadczących usługi oraz prowadzących działalność produkcyjną. Lokalizacja funkcji przemysłowej i produkcyjnej powinna koncentrować się w sąsiedztwie już istniejących obiektów tego typu, ponieważ dysponują odpowiednią infrastrukturą, w tym dostępem do sieci drogowej i mediów. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej czy magazynowo-składowej konieczne jest spełnienie wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed niekorzystnymi skutkami działalności oraz spełnienie wymogów techniczno-budowlanych stawianych tym budynkom. Inwestycje potencjalnie i znacząco oddziałujące na środowisko należy realizować wyłącznie pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.

Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

Dalszy rozwój Gminy Radomin, szczególnie w zakresie funkcji osadniczych i infrastrukturalnych, powinien być ściśle podporządkowany istniejącym uwarunkowaniom przyrodniczym. Właściwe kształtowanie przestrzeni, w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie nie pogorszonym, a w niektórych przypadkach nawet przyczyni się do poprawy ich jakości, zwłaszcza na terenach o najwyższych walorach przyrodniczych.

Do obszarów kluczowych z punktu widzenia zachowania funkcji przyrodniczych należą:

dolina Drwęcy – korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym,

dolina Rużca, Strugi Radomińskiej – korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym;

tereny leśne – szczególnie pełniące funkcję ochronną i umożliwiające migrację gatunków.

Dolina Drwęcy z dopływami wraz z towarzyszącymi jej terenami podmokłymi, roślinnością hydrofilną i łąkowo-łęgową, stanowi ważną ostoję dla wielu gatunków zwierząt i roślin, w tym chronionych. Podobną rolę pełnią tereny leśne, które poprzez swoją różnorodność gatunkową wpływają na stabilność ekosystemów, poprawiają warunki aerosanitarne oraz spełniają funkcje rekreacyjne. Ochrona tych obszarów przed intensywną zabudową oraz zachowanie ich w stanie jak najbardziej naturalnym są kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej w gminie. Potwierdzeniem ich znaczenia jest włączenie części tych terenów w system obszarów chronionych.

Terenami o nieco mniejszym potencjale, jednak nadal pełniącymi funkcje przyrodnicze są: zieleń urządzona – zespoły parkowe, aleje drzew, zieleń cmentarna, pozostałe doliny cieków, oczka wodne oraz tereny podmokłe. Te elementy tworzą lokalne centra bioróżnorodności, poprawiają mikroklimat, przyczyniają się do zwiększenia retencji wód oraz stanowią ważne refugia dla fauny i flory. Zachowanie, ochrona i renaturalizacja

takich siedlisk są niezbędne, aby zapewnić ciągłość powiązań przyrodniczych oraz zwiększyć odporność gminy na zmiany klimatyczne.

Na terenie gminy najważniejsze powiązania strukturalno-funkcjonalne realizowane są przez dolinę Drwęcy, jej dopływy oraz tereny leśne. Nie ulega wątpliwości, że zagospodarowanie tych terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem.

Zasoby przyrodnicze oraz warunki fizjograficzne stwarzają nie tylko możliwości rozwoju gminy, ale wprowadzają również ograniczenia różnych funkcji, wynikające z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody. Do obszarów, których kształtowanie powinno przebiegać ze szczególnym uwzględnieniem realizowanej funkcji przyrodniczej, należą: dolina Drwęcy i jej dopływów oraz tereny leśne. Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych powinny zostać szczegółowo przeanalizowane i w sposób odpowiedni uwzględnione podczas planowania inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełnionych przez nie funkcji środowiskotwórczych. Wszelkie planowane inwestycje w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczo-krajobrazowym. Ponadto należy mieć również na uwadze troskę o zachowanie istotnych siedlisk przyrodniczych występujących poza obszarami chronionymi prawnie, a także okazów flory i fauny objętych ochroną gatunkową.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu 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 (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 sierpnia 2024 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zrationalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia

zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Obliczenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = 2 828 * 5% = 2 969 mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 103\,522\text{ m}^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.

Wg GUS: $P_0 = 26,4\text{ m}^2$; $P_{-10} = 25,7\text{ m}^2$; $P_{-20} = 21,4\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 27,8\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 21,4\text{ m}^2$

ponieważ $P_{20} < 40$, przyjmuje się $P_{20} = 40$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 2\,969 - (103\,522 / 40) = 381\text{ osoby}$$

Na podstawie par. 3 p. 9 pp. 2 rozporządzenia, ponieważ liczba mieszkańców gminy nie przekracza 5000 osób a w wyniku przeprowadzonych obliczeń uzyskano wartość poniżej 500 - dopuszcza się przyjęcie, że ZAP wynosi 500 osób.

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areałów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewanie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

9. Część graficzna uzasadnienia

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego Gminy Radomin stanowi dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:14 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:14 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do 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.

Granice działek ewidencyjnych oraz kontury budynków pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 28.01.2025 r. – zgodnie z Licencją nr GOD.6642.99.2025_0405_P

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Osłony Przeciwsuwiskowej
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS
- udokumentowane złoża kopaliny, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchome (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;

- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 165SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	30.0
166SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.0	40.0	10.0	30.0
167SJ - 174SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	30.0
175SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.0	40.0	10.0	30.0
176SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	30.0
177SJ - 178SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.0	40.0	10.0	30.0
179SJ - 331SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	30.0
332SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1.0	40.0	10.0	30.0
333SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	10.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SZ - 358SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU - 21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0

22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	16.0	30.0
23SU - 25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	12.0	30.0
26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	10.0	30.0
27SU - 28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	12.0	30.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	20.0	30.0
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	12.0	30.0
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	9.0	30.0
32SU - 41SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	12.0	30.0
42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1.5	50.0	23.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP - 3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	30.0	20.0
5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0
6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0
7SP - 8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR - 3SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
5SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług				20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
3SN - 4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC - 3SC	teren omentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SO - 17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
18SO - 19SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				
20SO - 22SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
23SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni				
24SO - 25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej				

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK	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					