

PLAN OGÓLNY GMINY TŁUCHOWO

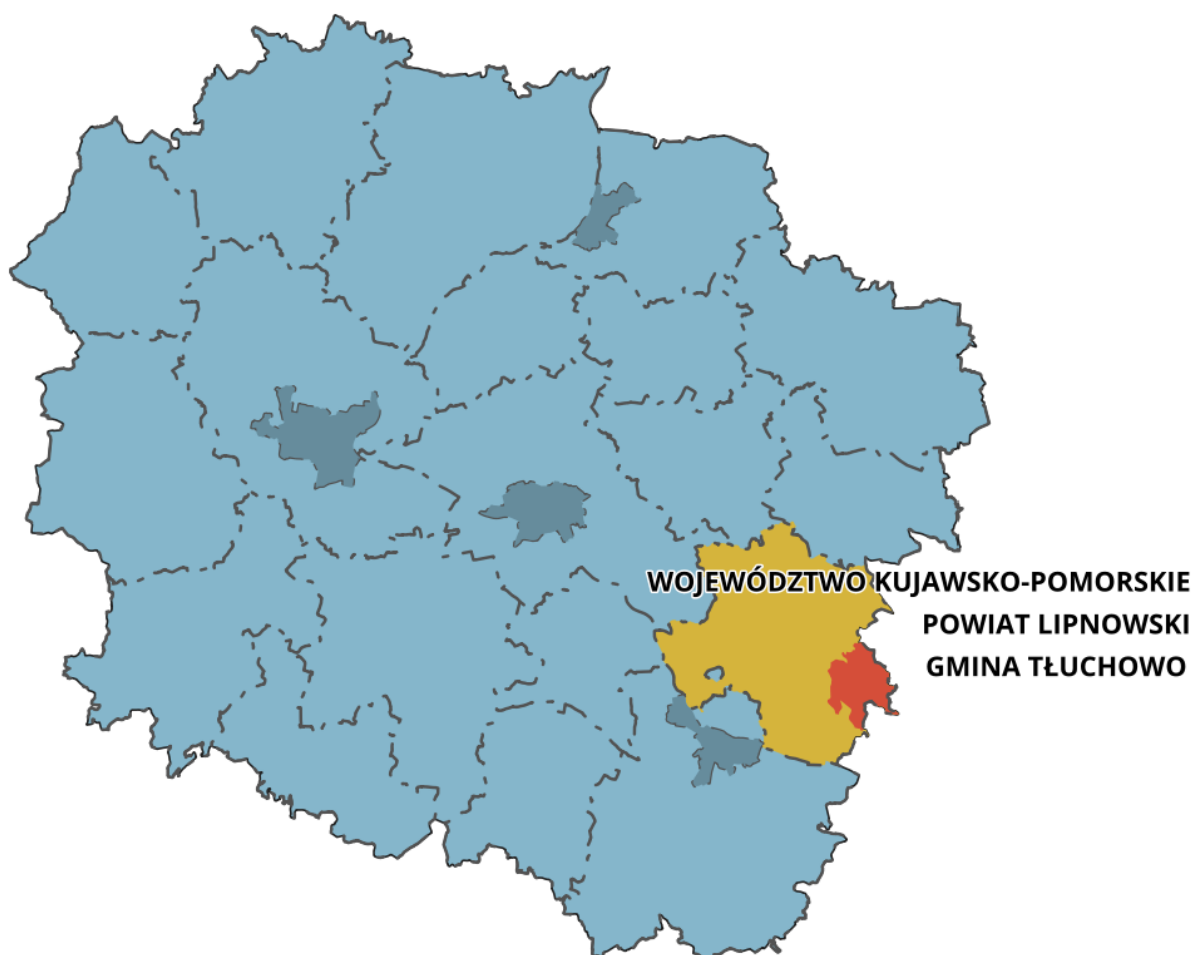
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY

I. WPROWADZENIE

I.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Niniejszy dokument – Uzasadnienie planu ogólnego gminy, został sporządzony w trakcie prac nad Planem ogólnym gminy Tłuchowo, do opracowania którego przystąpiono na podstawie Uchwały XLIX/313/2024 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Tłuchowo. Został on opracowany zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538 dalej: ustawa o planowaniu).

Plan ogólny dotyczy obszaru całej gminy Tłuchowo, położonej w powiecie lipnowskim w województwie kujawsko-pomorskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 99 km² (na terenie gminy nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej), zamieszkałej przez 4 394 osoby.



Rysunek 1. Położenie administracyjne Gminy.

Źródło: Opracowanie własne.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu, w tym art. 13b ww. ustawy, tj. uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. W planie ogólnym gminy wyznaczono odpowiednie do uwarunkowań i trendów zmian strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy o planowaniu. W gminnym katalogu stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny podstawowy i niekiedy dodatkowy oraz wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

I.2. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego Uzasadnienia planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Strategia rozwoju gminy Tłuchowo na lata 2021-2030 – Aktualizacja 2024 (Uchwała Nr XI/66/2025 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 25.03.2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju gminy Tłuchowo na lata 2021-2030 – Aktualizacja 2024)

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo (Uchwała Nr VI/49/99 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 28 kwietnia 1999 r.)

- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr X/58/2003 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wyodrębniony z części Gminy Tłuchowo Powiat Lipnowski, położony w miejscowości Tłuchowo, Tłuchówek; Uchwała nr VI/36/2003 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wyodrębniony z części Gminy Tłuchowo powiat lipnowski, położony w miejscowości Tłuchowo; Uchwała nr VI/37/2003 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wyodrębniony z części Gminy Tłuchowo powiat lipnowski, położony w miejscowości Tłuchowo, Małomin, Kamień Kotowy)

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.)

- Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+ (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.)

- Audyt Krajobrazowy dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego)

- Materiały kartograficzne:

mapa topograficzna dla obszaru gminy Tłuchowo,

wektorowa mapa ewidencyjna gminy Tłuchowo w formacie .gml

baza obiektów topograficznych BDOT10K

geoportal.gov.pl

mapa obszarów zmeliorowanych – dane pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

- Dane przestrzenne:

dane geologiczne pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego

dane odnoszące się do form ochrony przyrody

dane pozyskane z Banku Danych o Lasach

mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pochodzące z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

zabytki objęte formami ochrony ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne

usługa WFS z ewidencją gruntów i budynków (EGIB) ewns:budynki – Powiat lipnowski

- Dane uzyskane od gminy Tłuchowo

II. 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

W planie ogólnym wyznaczono 11 typów stref planistycznych spośród 13-tu wskazanych w ustawie o planowaniu oraz w Rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego. Wyznaczano je na podstawie aktualnego zagospodarowania oraz trendów zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikających m.in. z następujących uwarunkowań: ustaleń Strategii rozwoju gminy Tłuchowo na lata 2021-2030 – Aktualizacja 2024, ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, ustaleń Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 - Strategia przyspieszenia 2030+, form ochrony przyrody i ich otulin znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów gruntów zmeliorowanych, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których te ruchy występują, stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych, terenów, obszarów górniczych i filarów ochronnych, udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, zabytków objętymi ochroną i dóbr kultury współczesnej, obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji, obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, obszarów cichych w aglomeracji oraz poza aglomeracją, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych, zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszarów pasa nadbrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych zawartych w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego, opracowania ekofizjograficznego, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określonego na podstawie

przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U.2023.2758 ze zm.; dalej: Rozporządzenie w sprawie planu ogólnego).

Biorąc pod uwagę różny sposób zagospodarowania określony dla poszczególnych stref planistycznych (dobór profilu dodatkowego, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu), w planie ogólnym wyznaczono łącznie 932 strefy planistyczne.

Plan ogólny gminy jest jednym z aktów planowania przestrzennego, przesądzenie co do przeznaczenia terenu oraz ustalenia parametrów dla konkretnych inwestycji będzie odbywało się na etapie sporządzania pozostałych aktów planowania przestrzennego - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym gminy Tłuchowo

Lp. (lp. z Załącznika nr 1 Charakterystyka stref planistycznych)	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	10
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	228
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	556
4	SU	Strefa usługowa	47
6	SP	Strefa gospodarcza	13
7	SR	Strefa produkcji rolniczej	15
8	SI	Strefa infrastrukturalna	4
9	SN	Strefa zieleni i rekreacji	34
10	SC	Strefa cmentarzy	4
12	SO	Strefa otwarta	20
13	SK	Strefa komunikacyjna	1

Źródło: Analizy własne

STREFY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ (SW, SJ, SZ)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową stanowią miejsce realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania, usług, rekreacji i wypoczynku oraz lokalizacji i przebiegu obsługującej te tereny niezbędnej infrastruktury technicznej i transportowej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 10 stref SW: na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej i w jej sąsiedztwie jako odpowiednio adaptację lub kontynuację istniejącej funkcji (głównie tereny zabudowy wielorodzinnej po byłych gospodarstwach państwowych); na nowych terenach umożliwiających

wprowadzenie nowego zainwestowania na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 228 stref SJ: na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej i w jej sąsiedztwie jako odpowiednio adaptację lub kontynuację istniejącej funkcji; na nowych terenach umożliwiając wprowadzenie nowego zainwestowania na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ) zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 556 stref SZ: na istniejących terenach zabudowy zagrodowej jako adaptację istniejącej funkcji; określono nowe strefy zgodnie ze złożonymi, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego, wnioskami.

Wyznaczając obszary mieszkaniowe w planie ogólnym oparto się o:

- ✓ przeznaczenie terenów pod funkcje mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- ✓ istniejące zagospodarowanie terenów, polegające w głównej mierze na usankcjonowaniu istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej oraz koncentracji zabudowy (wypełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz rozszerzenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej). Przy czym rozszerzając istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej brano pod uwagę możliwość obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną oraz dostępność do infrastruktury społecznej
- ✓ predyspozycje terenów obecnie niezagospodarowanych do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, w tym z uwzględnieniem złożonych wniosków na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego oraz możliwości obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną oraz dostępność do infrastruktury społecznej
- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów, posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym mieszkaniowej wynikające z przepisów odrębnych.

STREFY USŁUGOWE (SU)

Strefa usługowa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury

technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 47 stref SU, które są zlokalizowane: na terenach istniejącej zabudowy usługowej jako adaptacja stanu istniejącego; na nowych terenach inwestycyjnych stanowiących kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym w zakresie realizacji obiektów i przestrzeni usług społecznych; na nowych terenach, głównie będących własnością Gminy i z uwzględnieniem złożonych wniosków na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego.

STREFY GOSPODARCZE (SP)

Strefa gospodarcza zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 13 stref SP zlokalizowanych na: terenach o istniejącej funkcji gospodarczej; terenach predysponowanych do rozwoju funkcji gospodarczych z uwagi na lokalizację, tj. oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz sąsiedztwo dróg włączających Gminę poprzez sieć dróg wojewódzkich w system dróg krajowych.

STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Strefa produkcji rolniczej zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 15 stref SR zlokalizowanych nierównomiernie w Gminie, w tym w obszarach istniejącej zabudowy służącej wielkotowarowej produkcji rolnej.

STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)

Strefa infrastrukturalna zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 4 strefy SI, w głównej mierze jako usankcjonowanie istniejącej zabudowy infrastrukturalnej.

STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: 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.

W Gminie wyznaczono 34 strefy SN zlokalizowane w obszarach istniejącej zieleni naturalnej, zapewniając w ten sposób ochronę obszarów o znaczących walorach przyrodniczych z jednoczesną możliwością wykorzystania tych terenów do rekreacji, odpoczynku i turystyki, realizując ustalenia Strategii rozwoju gminy oraz w terenach zabudowanych, umożliwiając w ten sposób m.in. realizację zielonej i niebieskiej infrastruktury; w obszarach parków dworskich objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z jego wnioskiem.

STREFY CMENTARZY (SC)

Strefa cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 4 strefy SC zlokalizowane na obszarach cmentarzy, w tym cmentarzy objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z jego wnioskiem.

STREFY OTWARTE (SO)

Strefa otwarta zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

W Gminie wyznaczono 20 stref SO obejmujące tereny pełniące ważne funkcje środowiskowe. Głównie są to tereny chronione przed zabudową. Stanowią one: otulinę przyrodniczą zwartej zabudowy miejscowości, zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców, część systemu przyrodniczo-krajobrazowego gminy, regionu i dalej kraju, tereny wód i lasów; wynikające z Opracowania ekofizjograficznego tereny, które powinny pełnić funkcje przyrodnicze; tereny upraw polowych. Dwie strefy wprowadzono w terenie przebiegu korytarza planowanej drogi ekspresowej S10 (wariant preferowany przez inwestora) – wrysowana lokalizacja jest zgodna z przebiegiem określonym we wniosku Spółki Centralnego Portu Komunikacyjnego sp. z o.o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla

przedsięwzięcia pn.: „Budowa drogi ekspresowej S10 od granicy województwa do DK50 i S10 na odcinku od DK50 do S7”.

Opierając się na lokalnych uwarunkowaniach strefę SO wyznaczono na:

- ✓ terenach o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenach wód, terenach lasu, lokalnych i ponadlokalnych ciągów ekologicznych
- ✓ terenach niezainwestowanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- ✓ terenach użytkowanych rolniczo
- ✓ terenach stanowiących sąsiedztwo obszarów wymagających ochrony przed zainwestowaniem mogącym mieć ewentualne niekorzystne oddziaływanie na te obszary
- ✓ planowanych inwestycjach dróg krajowych.

STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

W Gminie wyznaczono jedną strefę SK, odpowiadającą przebiegowi dróg wojewódzkich.

II.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

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

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczoną według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

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

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tłuchowo

Dane/miara	Wartość
M ₂₀ (2043) os.	3 604
M ₂₀ (1,05*M ₂₀) os.	3 784, 2
PUM ₀ (2023) m ²	104132
P ₀ (2023) m ²	23,4
P ₋₁₀ (2013) m ²	20,9
P ₋₂₀ (2003) m ²	19,5
P ₂₀ (3P ₀ -2P ₋₁₀) m ²	28,4
P ₂₀ (2P ₀ -P ₋₂₀) m ²	27,3
P ₂₀ m ²	40,0*
ZAP 1 os.	1180,9
ZAP2 os.	1180,9
ZAPOTRZEBOWANIE os.	1181

* przyjęto na podstawie §3ust 8

Źródło: Analizy własne

Obliczone wg ww. wzoru **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla obszaru gminy Tłuchowo wyniosło 1181 osób.**

II.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.* Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (określony w planie ogólnym OUZ),* dokonano obliczeń chłonności terenów:

DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A KTÓRE JESZCZE NIE ZOSTAŁY ZABUDOWANE

Na terenie gminy obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym jeden umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej: MPZP obejmujący teren wyodrębniony z części gminy Tłuchowo powiat lipnowski, położony w miejscowości Tłuchowo, Tłuchówek (Uchwała Nr X/58/2003 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 3 grudnia 2003 r.). Plan ustala następujące funkcje umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej:

MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

MZ – tereny zabudowy zagrodowej (adaptacja istniejącej zabudowy, brak możliwości realizacji nowej zabudowy)

MUR – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczej

Tabela 3. Luki w zabudowie na terenach objętych MPZP

Symbol terenu	Pow. (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową, gdzie 50% to zabudowa mieszkaniowa (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową i rzemieślniczą, gdzie 30% to zabudowa mieszkaniowa (m ²)	Szacowana powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową (m ²)	Szacowana powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową (ha)	Szacowana liczba działek, gdzie 6,7 działki/ha	Szacowana liczba osób/1 działkę, gdzie 3,42 os./działkę
MU	67397,0	33 698,5	-	33 698,5	3,4	22,8	78,0
MUR	13051,4	-	3915,4	3915,4	0,4	2,7	9,2
Razem:		33 698,5	3915,4	37 613,9	3,8	25,5	87,2

Źródło: Analizy własne

W terenach objętych MPZP, jeszcze niezagospodarowanych, na których istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej może szacunkowo zamieszkać **87 osób**.

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (OKREŚLONY W PLANIE OGÓLNYM OUZ)

W wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej: OUZ) luki w zabudowie mieszkaniowej obejmują 405 051,42 m², co przyjmując następujące założenia:

- średnia wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie obecnego zagospodarowania, ustaleń MPZP oraz trendów w zagospodarowaniu i zabudowie – 1000-1500 m²
- średnia liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie wg GUS – 3,42 osób
- średnia wielkość siedliska (zabudowy zagrodowej) wynosi od 3 000 m² w gospodarstwach ekstensywnego rozwoju rolnictwa do 8 000 m² w gospodarstwach intensywnego rozwoju rolnictwa. Biorąc pod uwagę proporcję liczby ww. rodzajów gospodarstw w Gminie przyjęto średnią powierzchnię siedliska wynoszącą 5000 m². Przyjęto, iż w jednym siedlisku mieszka 5 osób, tj. średnia liczba osób na 1 ha w zabudowie zagrodowej – 10 osób
- luka w zabudowie stanowi niezagospodarowaną lub niezabudowaną działkę (w przypadku rozległej działki jej część) przynależną do strefy SW, SJ bądź SZ położoną pomiędzy istniejącymi budynkami, która nie obejmuje terenów wód powierzchniowych, rowów ani dróg (w tym dróg

dojazdowych) oraz której powierzchnia i dostęp do sieci komunikacyjnej umożliwiają realizację zabudowy

- tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niezagospodarowane – 373 196,79 m²
- tereny pod zabudowę zagrodową niezagospodarowane – 31 854,63 m²

oznacza, że na terenie luk w zabudowie w OUZ mogą zamieszkać szacunkowo **515 osób**.

Tabela 4. Luki w zabudowie mieszkaniowej w granicach wyznaczonego OUZ

Symbol strefy	Pow. (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a usługową, gdzie 70% to tereny zabudowy mieszkaniowej (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją dróg, zieleni, parkingów, itp., gdzie 85% to tereny zabudowy mieszkaniowej (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją produkcyjną w rolnictwie, gdzie 20% to tereny zabudowy mieszkaniowej (m ²)	Szacowana powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową (ha)	Szacowana liczba działek w SJ, gdzie 6,7 działki/1ha	Szacowana liczba osób/1 działkę w SJ, gdzie 3,42 os./działkę	Szacowana liczba osób w SZ, gdzie 10 os./ha	Szacowana liczba osób
SJ	373196,8	261237,8	22052,1	-	22,2	148,7	508,7	-	-
SZ	31854,6	-	-	6370,9	0,6	-	-	6,0	-
Razem:	405051,4	-	-	-	-	-	-	-	514,7

Źródło: Analizy własne

Szacowana liczba osób mogących zamieszkać w Gminie na terenach niezagospodarowanych objętych MPZP oraz w lukach w zabudowie w OUZ wynosi **602 osoby** (87+ 515).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi **1181** osób, tj. od **827** osób (70%) do **1535** osób (130%).

Z powyższych obliczeń oraz zapisów art. 13 d ust. 3 ustawy o planowaniu wynika, że w Gminie **można wyznaczyć nowe strefy planistyczne**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu.

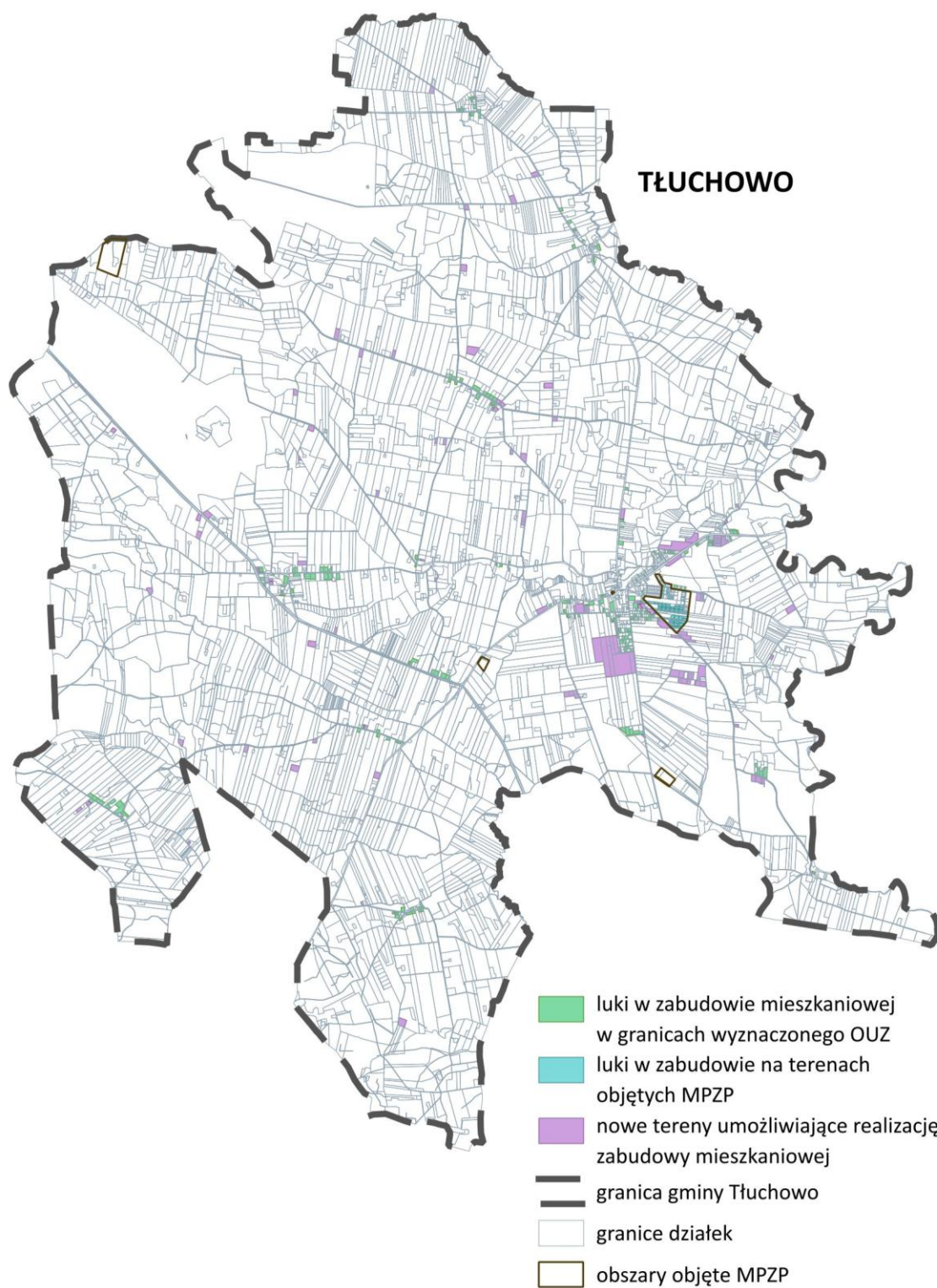
Wobec powyższego **wyznaczono nowe strefy planistyczne**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu o następującej powierzchni:

Tabela 5. Nowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej

Symbol strefy	Pow. (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a usługową, gdzie 70% to tereny zabudowy mieszkaniowej (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją dróg, zieleni, parkingów, itp., gdzie 85% to tereny zabudowy mieszkaniowej (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a funkcją produkcyjną w rolnictwie, gdzie 20% to tereny zabudowy mieszkaniowej (m ²)	Szacowana powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową (ha)	Szacowana liczba działek w SJ, gdzie 6,7 działki/ha	Szacowana liczba osób/1 działkę w SJ, gdzie 3,42 os./działkę	Szacowana liczba osób w SW, gdzie 140/ha	Szacowana liczba osób w SZ, gdzie 10 os./ha	Szacowana liczba osób
SJ	560769,7	392538,8	333658,0	-	33,3	223,1	763,0	-	-	-
SW	17473,8	12231,7	10396,9	-	1,0	-	-	140,0	-	-
SZ	150320,7	-	-	30064,14	3,0	-	-	-	30,0	-
Razem:	728564,2	-	-	-	-	-	-	-	-	933,0

Źródło: Analizy własne

Na terenie **nowo wyznaczonych stref**, na których jest możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej mogą zamieszkać **933 osoby**.



Rysunek 2. Luki w zabudowie określone w MPZP oraz w OUZ, a także nowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej.

Źródło: Opracowanie własne.

Z powyższych obliczeń wynika, iż na terenach niezagospodarowanych objętych MPZP oraz w lukach w zabudowie w OUZ oraz w nowych strefach z zabudową mieszkaniową może szacunkowo zamieszkać **1535 osoby** (87 osób w na terenach niezagospodarowanych objętych MPZP; 515 osób w lukach w OUZ; 933 osoby w nowo wydzielonych strefach planistycznych). Jest to wartość **nieprzekraczająca** wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (**od 827 do 1535 osób**).

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

Zgodnie z ustawą o planowaniu obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest fakultatywnym ustaleniem planu ogólnego. Jednocześnie wyznaczenie tego obszaru warunkuje możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla realizacji nowej zabudowy.

Polityka przestrzenna gminy polega m.in. na dążeniu do koncentracji zabudowy. Wyznaczenie OUZ jest zatem właściwe dla zachowania ciągłości terenów zainwestowanych. OUZ został bowiem wyznaczony w terenach luk w istniejącej zabudowie, bądź w terenach sąsiadujących bezpośrednio z istniejącą zabudową. Ocenia się, że w terenach tych ze względu na istniejące uwarunkowania (de facto m.in. kontynuacja istniejącej funkcji) nie ma pilnej konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a objęcie ich granicami OUZ zapewnia ciągłość procesów inwestycyjnych.

Granice OUZ zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyselekcjonowano budynki zgodnie ze wskazanymi przez ww. Rozporządzenie kodami Klasyfikacji Środków Trwałych, tj. 101 budynki przemysłowe, 103 – budynki handlowo-usługowe, 105 – budynki biurowe, 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, 109 – pozostałe budynki niemieszkalne i 110 – budynki mieszkalne. Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. Rozporządzenia źródłem geometrii ww. budynków były dane pochodzące z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), uzupełnione geometrią z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w EGiB.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

Pp - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

Pu - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 wynosi 3508390,43 m².

Pb=350,8390 ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 wynosi 1275340,66 m².

Pu=127,5341 ha

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$Pp = 25 \% \times (Pb - Pu) = 25 \% \times (350,8390 \text{ ha} - 127,5341 \text{ ha}) = 25 \% \times 223,3049 \text{ ha} = 55,8262 \text{ ha}$$

Jak wynika z powyższych obliczeń maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (Pp) wynosi 55,8262 ha.

W projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony o 55,5554 ha, a zatem zastosowane powiększenie nie przekracza dopuszczalnej wartości. Powierzchnia OUZ po optymalizacji wynosi 148,9651 ha.



Rysunek 3. Wyznaczony OUZ.
 Źródło: Opracowanie własne.

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne wyznaczone w Planie ogólnym obejmują zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu, gminny katalog stref planistycznych, tj.:

- strefy funkcjonalne wraz z profilem podstawowym oraz niekiedy dodatkowym
- wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

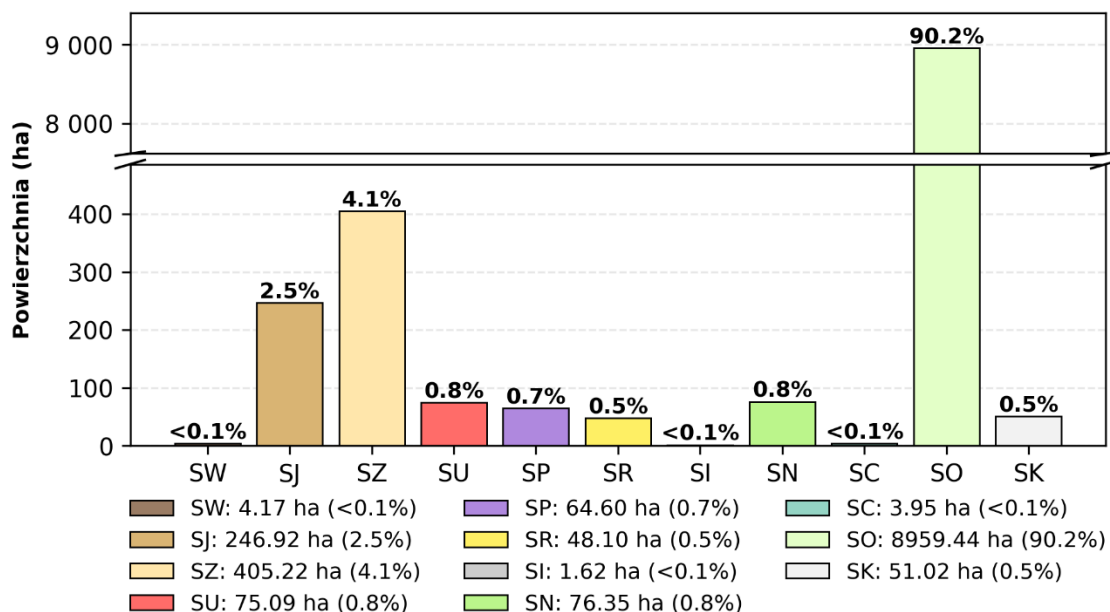
IV.1. STREFY FUNKCJONALNE

Strefy funkcjonalne oraz dobór profilu dodatkowego wyznaczono na podstawie obecnych uwarunkowań rozwoju oraz trendów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w tym wynikających z polityki rozwoju przyjętej w Strategii rozwoju gminy.

Tabela 6. Powierzchnia stref planistycznych

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym	Powierzchnie stref (m ²)	Udział % powierzchni
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	10	41 658,04	0,04
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	228	2 469 038,23	2,49
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	556	4 051 887,70	4,08
4	SU	Strefa usługowa	47	750 857,36	0,76
5	SP	Strefa gospodarcza	13	645 927,18	0,65
6	SR	Strefa produkcji rolniczej	15	480 922,79	0,48
7	SI	Strefa infrastrukturalna	4	16 188,12	0,02
8	SN	Strefa zieleni i rekreacji	34	763 468,13	0,77
9	SC	Strefa cmentarzy	4	39 467,22	0,04
10	SO	Strefa otwarta	20	89 587 781,02	90,17
11	SK	Strefa komunikacyjna	1	510 187,66	0,50
Razem:			932	99 357 383,46	100,00

Źródło: Analizy własne.



Wykres 1. Statystyki stref planistycznych.

Źródło: Opracowanie własne.

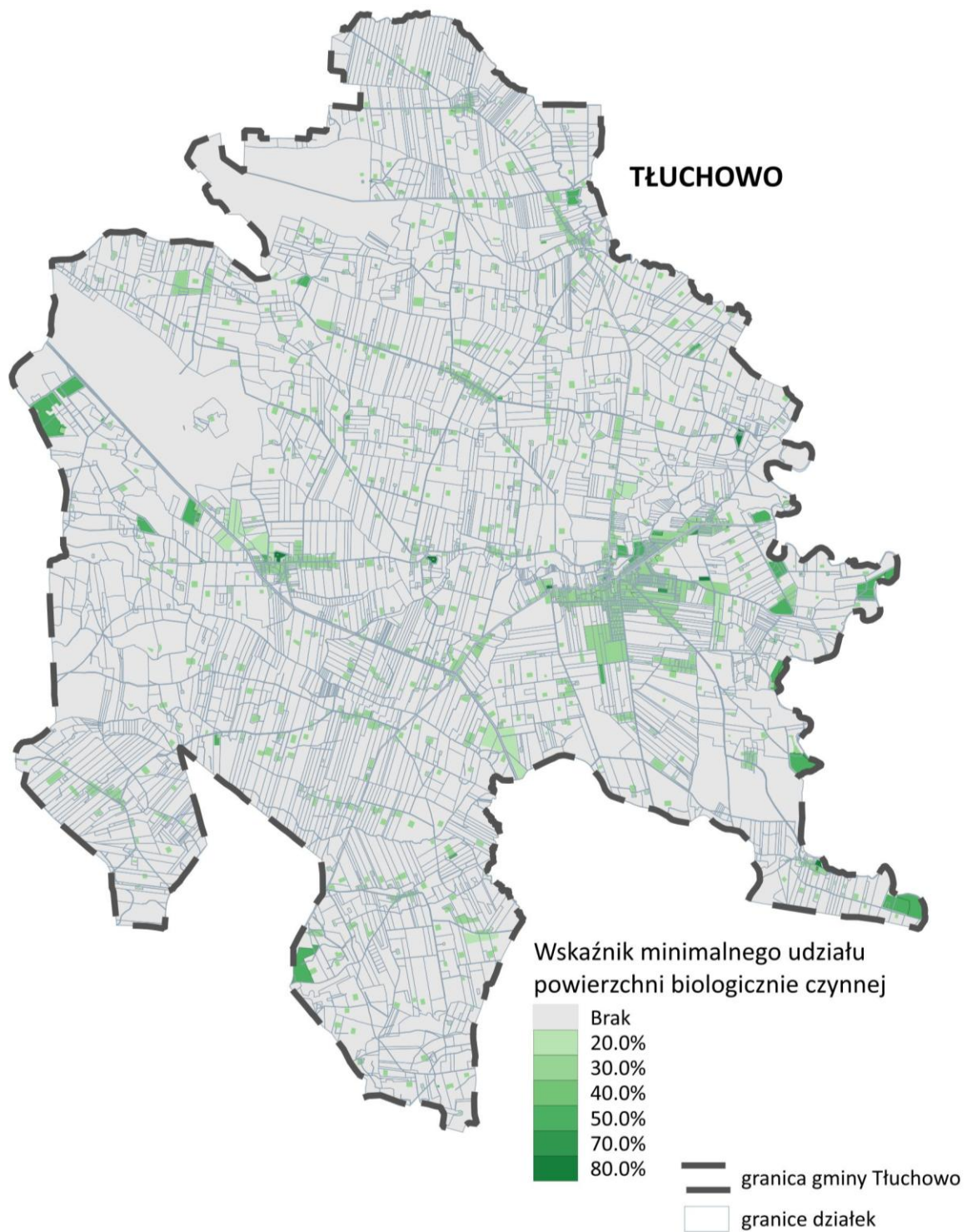
IV.2. WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalając w Planie ogólnym wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu kierowano się przede wszystkim:

- ✓ istniejącym zagospodarowaniem
- ✓ ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- ✓ trendami w kształtowaniu zabudowy wynikającymi z aktualnych potrzeb mieszkańców, inwestorów
- ✓ możliwościami rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy przy wykorzystaniu jej potencjałów
- ✓ koniecznością dostosowania się Gminy do zmian klimatycznych
- ✓ kształtowaniem harmonijnego krajobrazu Gminy.

Z uwagi na różnorodność funkcjonalną poszczególnych stref planistycznych wartości ww. wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować zgodnie z nazewnictwem jako wartości maksymalne/minimalne – rzeczywiste wartości ww. wskaźników, optymalne dla poszczególnych terenów zostaną określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej



Rysunek 4. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Źródło: Opracowanie własne.

Dla wydzielonych stref planistycznych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wymaganym Rozporządzeniem w zakresie planu ogólnego:

30%-50% dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SR

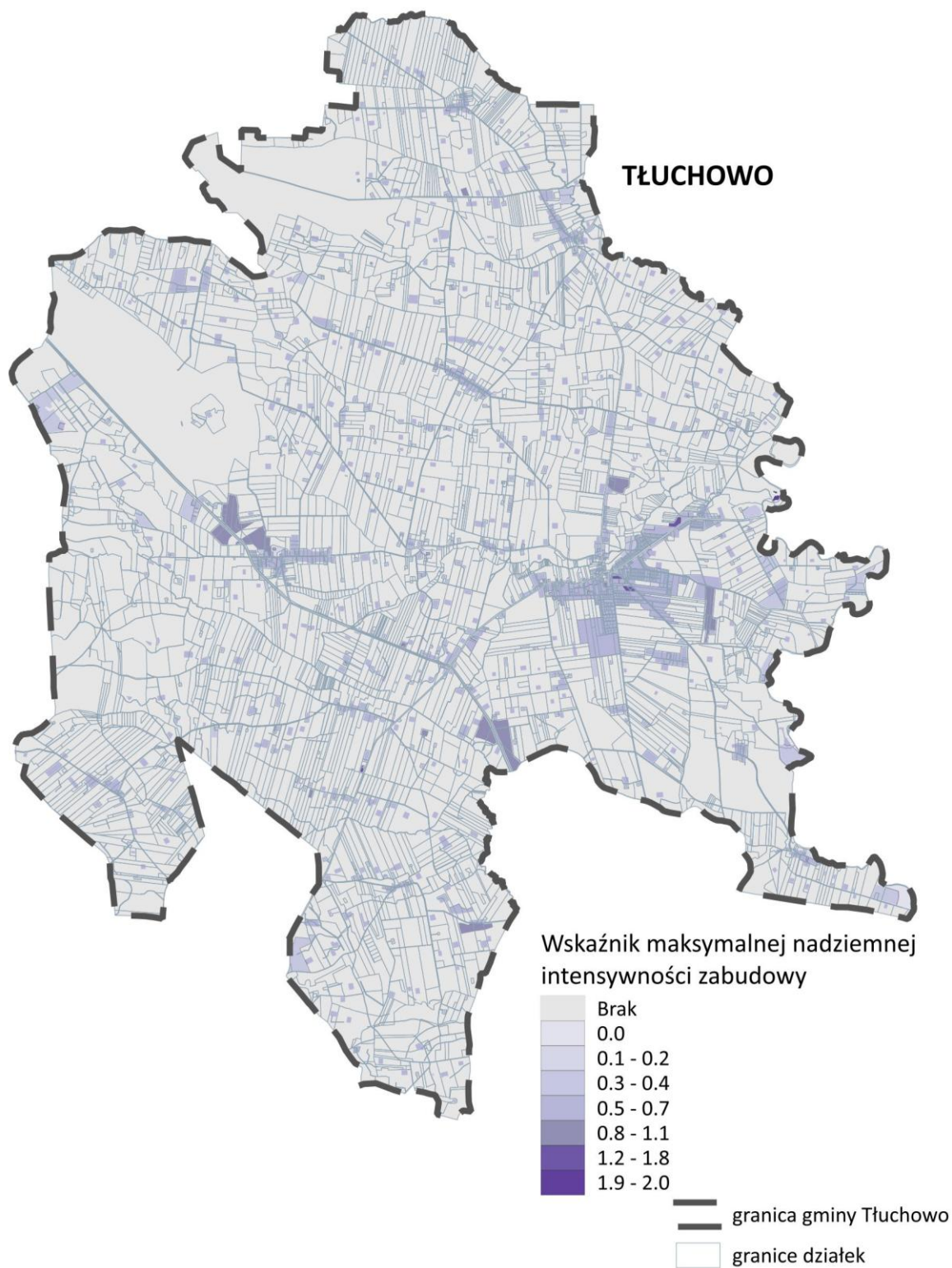
20% dla stref: SP, SI

30%-80% dla strefy SC. Przy czym wartość 80% określono dla cmentarzy objętych opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

50%-80% dla strefy SN. Przy czym wartość 80% określono dla założeń parkowych objętych opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dla stref SK i SO nie określono wartości wskaźników, zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu.

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy



Rysunek 5. Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Źródło: Opracowanie własne.

0,6 – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodinną umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zieleni urządzonej i zabudowy towarzyszącej.

0,5-1,5 – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej z jednoczesną realizacją infrastruktury technicznej, w tym transportowej oraz terenów zieleni i usług. Przy czym wartość 0,5 określono dla terenów zespołów dworsko-parkowych. Wartość 1,2 dla terenów położonych poza miejscowością Tłuchowo-Tłuchówek; 1,5 dla terenów położonych w miejscowości Tłuchowo-Tłuchówek i w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

0,6-2,0 – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, umożliwiającą realizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa, w tym biurowych dla obsługi prowadzenia działalności rolniczej oraz budynków mieszkaniowych z jednoczesną realizacją infrastruktury technicznej, w tym transportowej oraz terenów zieleni.

0,3-2,0 – wartość określona dla strefy produkcji rolniczej, umożliwiającą z jednej strony lokalizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa na działkach o znacznej powierzchni.

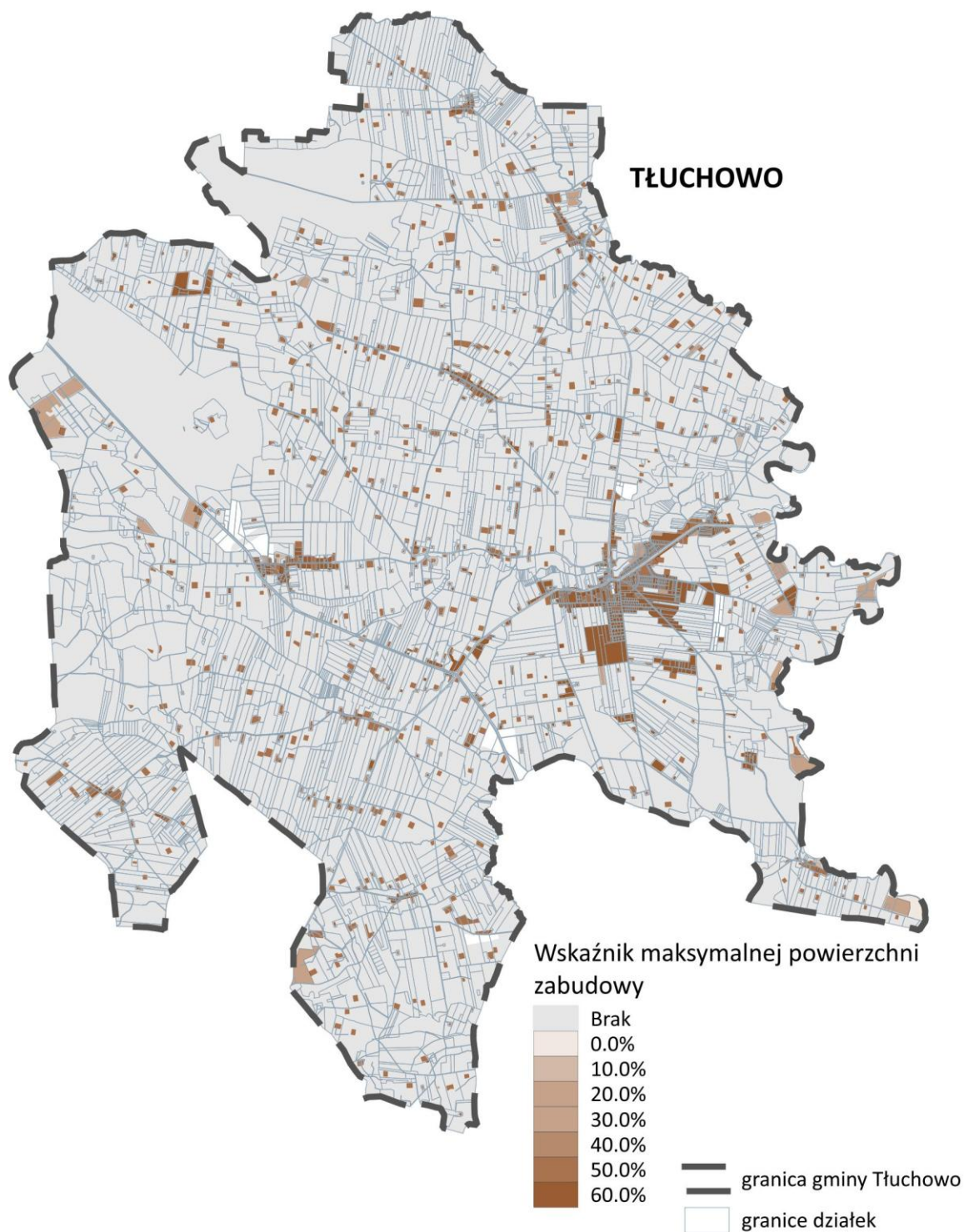
0,0-0,4 – wartość określona dla strefy zieleni i rekreacji, umożliwiającą realizację infrastruktury sportu i rekreacji oraz innych wybranych usług społecznych przy jednoczesnym zachowaniu terenów zieleni naturalnej i wprowadzeniu terenów zieleni urządzonej. Przy czym wartość 0,0 określono dla terenów o funkcji turystycznej dla rozwoju Gminy, znajdujących się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

0,6 – wartość określona dla strefy usługowej, umożliwiającą realizację zabudowy usługowej przy jednoczesnym umożliwieniu wprowadzenia terenów komunikacji (parkingów), infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia bądź zachowania terenów zieleni oraz wprowadzenia zabudowy składów i magazynów (profil dodatkowy).

0,9 – wartość określona dla strefy gospodarczej, umożliwiającą realizację zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy biurowej służącej do obsługi prowadzenia działalności gospodarczej.

Wskaźnika nie określono dla stref: SI, SC, SO, SK (możliwość braku określenia wskaźnika wynika z art.13e ust 2 ustawy o planowaniu).

Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy



Rysunek 6. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy.

Źródło: Opracowanie własne.

0-30% – wartość określona dla strefy zieleni i rekreacji, gdzie założeniem było zachowanie jak największej powierzchni wolnej od zabudowy.

30-70% – wartość określona dla strefy produkcji rolniczej, gdzie założeniem było zachowanie wysokiego udziału powierzchni wolnej od zabudowy, przy jednoczesnym rozwoju zabudowy gospodarczej dla rolnictwa.

40-50% – dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, umożliwiając wprowadzenie znacznych terenów zieleni urządzonej przy jednoczesnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i jej towarzyszącej.

60% – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, umożliwiając wprowadzenie znacznych terenów zieleni urządzonej przy jednoczesnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i jej towarzyszącej.

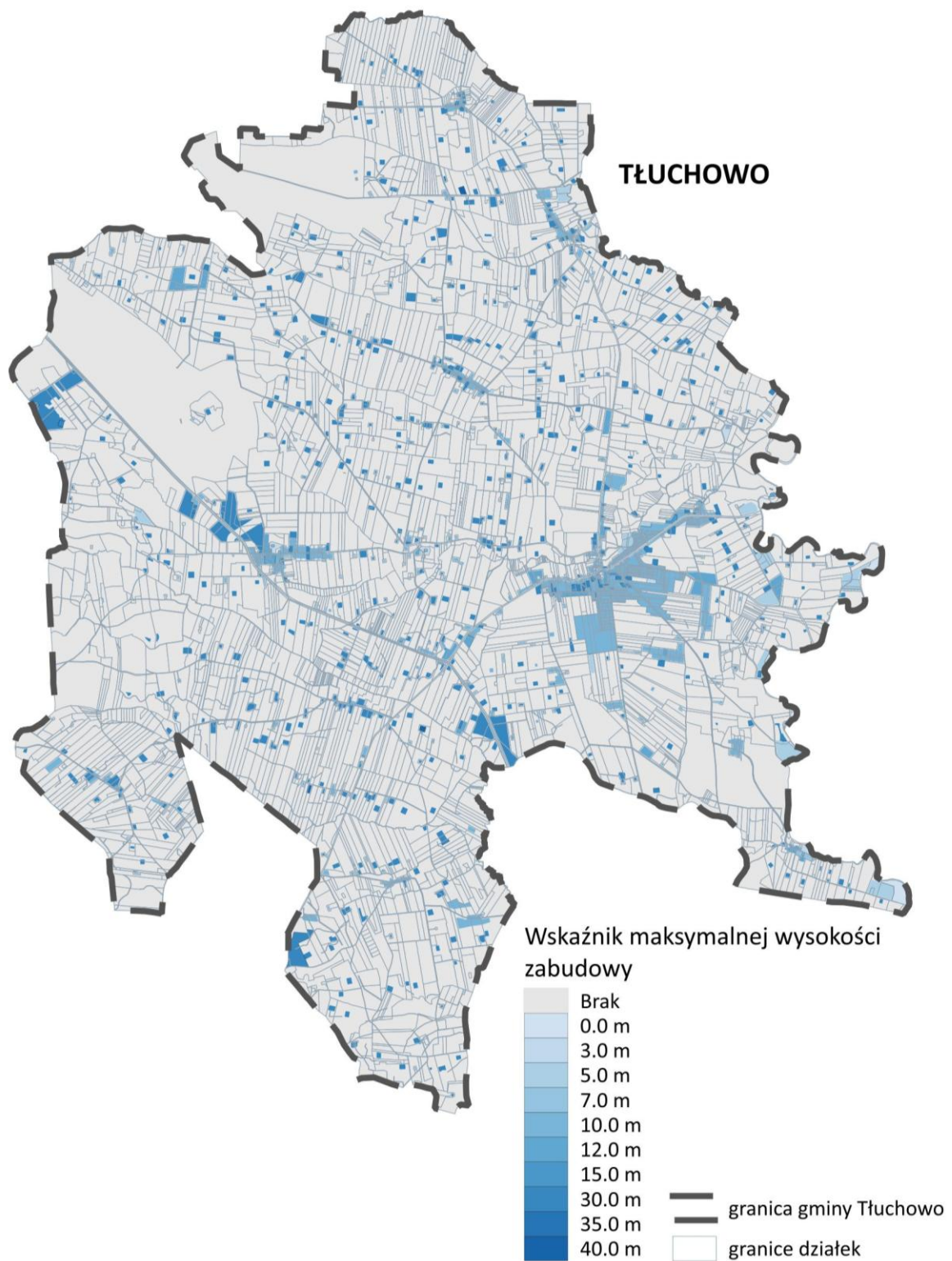
40-70% – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, umożliwiając wprowadzenie znacznych terenów zieleni urządzonej przy jednoczesnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i jej towarzyszącej oraz zabudowy produkcyjnej dla rolnictwa.

50-60% – wartość określona dla strefy usługowej, umożliwiając realizację budynków i budowli usługowych z jednoczesnym wprowadzeniem infrastruktury komunikacyjnej (parkingów) i terenów zieleni urządzonej. Przy czym wartość 60% dotyczy stref z możliwością wprowadzenia zabudowy składów i magazynów (profil dodatkowy).

70% – wartość określona dla strefy gospodarczej, umożliwiając realizację budynków i budowli produkcyjnych, składów i magazynów, budynków biurowych do obsługi działalności gospodarczej z jednoczesnym zachowaniem terenów biologicznie czynnych, w tym pełniących funkcję zieleni izolacyjnej.

Wskaźnika nie określono dla stref: SI, SC, SO, SK (możliwość braku określenia wskaźnika wynika z art.13e ust 2 ustawy o planowaniu).

Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy



Rysunek 7. Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

Źródło: Opracowanie własne.

0-5 m – wartość określona dla strefy zieleni i rekreacji, gdzie założeniem była realizacja budynków i budowli jak najmniej widocznych w przestrzeni, jak również ochrona terenów, znajdujących się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

7-10 m – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, umożliwiając realizację budynków mieszkalnych oraz im towarzyszących, w tym usługowych.

7-12 m wartość określona dla strefy usługowej, umożliwiając realizację budynków usługowych, ewentualnie składów i magazynów.

30 m dla wybranej strefy usługowej jako adaptacja istniejącej zabudowy kultu religijnego.

7-15 m – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, umożliwiającą realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Przy czym wartość 15 m określono dla terenów zlokalizowanych we wsi Tłuchowo-Tłuchówek i w bezpośrednim ich sąsiedztwie (z wyjątkami istniejącej zabudowy); 7 m określono dla terenów zlokalizowanych poza ww. terenami, w tym w terenach zabudowy dworskiej.

10-40 m – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, produkcji rolniczej umożliwiając realizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa, w tym takich jak elewatory.

10-30 m – wartość określona dla strefy gospodarczej, umożliwiając realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków biurowych dla obsługi prowadzenia działalności gospodarczej. Przy czym wartość 30 m określono dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg wojewódzkich mających pełnić charakter terenów inwestycyjnych.

Wskaźnika nie określono dla stref: SI, SC, SO, SK (możliwość braku określenia wskaźnika wynika z art.13e ust 2 ustawy o planowaniu).

Tabela 7. Wartości wskaźników w strefach planistycznych.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy	Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30-50	0,5-1,5	40-50	7-15
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30	0,6	60	7-10
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30	0,6-2,0	40-70	10-40
4	SU	Strefa usługowa	30	0,6	50-60	7-30
5	SP	Strefa gospodarcza	20	0,9	70	10-30
6	SR	Strefa produkcji rolniczej	30-50	0,3-2,0	30-70	12-30
7	SI	Strefa infrastrukturalna	20	-	-	-
8	SN	Strefa zieleni i rekreacji	50-80	0,0-0,4	0-30	0-5
9	SC	Strefa cmentarzy	30-80	-	-	-
10	SO	Strefa otwarta	-	-	-	-
11	SK	Strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Źródło: Analizy własne

V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.:

V.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Strategia rozwoju gminy Tłuchowo na lata 2021-2030 – Aktualizacja 2024 została uchwalona przez Radę Gminy Tłuchowo Uchwałą Nr XI/66/2025 Rady Gminy Tłuchowo z dnia 25.03.2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju gminy Tłuchowo na lata 2021-2030 – Aktualizacja 2024.

W Strategii określono wizję rozwoju:

W ROKU 2030 GMINA TŁUCHOWO JEST ATRAKCYJNA DLA OBECNYCH I PRZYSZŁYCH MIESZKANCÓW, Z DOBRZE ROZWINIĘTĄ INFRASTRUKTURĄ SPOŁECZNĄ, KOMUNIKACYJNĄ I TECHNICZNĄ, DBAJĄCĄ O SWOJE ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE.

Zdefiniowano model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy w którym wskazano najważniejsze czynniki warunkujące rozwój gminy:

- czytelna hierarchia sieci osadniczej z miejscowością Tłuchowo jako głównym ośrodkiem Gminy (obsługi i rynku pracy)
- system powiązań przyrodniczych - obszary o wysokich walorach przyrodniczych stanowiące lokalne ciągi ekologiczne, w tym międzynarodowy korytarz ekologiczny PAN
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych – istniejące i planowane drogi zapewniające dostępność zewnętrzną gminy jak i jej spójność wewnętrzną
- główne elementy infrastruktury technicznej, w tym istniejącej i planowanej infrastruktury przesyłowej
- pozostałe systemy, sieci i elementy kształtujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy: obszary ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzeni; obszary rozwoju działalności turystycznej, produkcyjnej, produkcyjnej związanej z rolnictwem; Obszary współpracy w zakresie polityki krajowej i regionalnej

Ponadto określono ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie w następujących zakresach:

- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu -
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej
- zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688)
- zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego
- kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW
- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Uwzględnienie ustaleń Strategii w Planie ogólnym:

W obszarach istniejącego intensywnego zagospodarowania oraz w predysponowanych do tego typu zagospodarowania wyznaczono w Planie ogólnym strefy planistyczne charakteryzujące się intensywnym sposobem zagospodarowania, głównie: SW, SJ, SU, SP, uzupełnione przez strefy SZ.

W obszarach o wysokich walorach przyrodniczych oraz użytkowanych rolniczo wyznaczono w Planie ogólnym głównie następujące strefy: SO, SN, SR, SZ.

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie uwzględniono w Planie ogólnym w następujący sposób:

Tabela 8. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju gminy w Planie ogólnym

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie określone w Strategii, w zakresie:	Wyjaśnienie uwzględnienia w Planie ogólnym
zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	Na obszarach charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi wyznaczono strefy: SO, SN.
zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne i określając wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniono wnioski WKZ, w tym dla cmentarzy zabytkowych wyznaczono strefę SC, dla parków podworskich strefę SN.
kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	Określono strefy dla nowej zabudowy mieszkaniowej zarówno w obrębie granicy obowiązującego MPZP oraz wyznaczonego OUZ, jaki w nowych terenach kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, dążąc m.in. do koncentracji zabudowy. Uwzględniono istniejące trendy i potrzeby mieszkańców (wnioski złożone w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego). Uwzględniono zapis Strategii, iż wieś Tłuchowo-Tłuchówek wskazuje się jako ośrodki, gdzie może wystąpić szczególne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w związku z realizacją celów Strategii, w tym OSI. Uwzględniono hierarchię sieci osadniczej określoną w Strategii.
zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688)	Nie wyznaczono strefy SH.
zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego	Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację ICP.
kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW	Wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację inwestycji komunikacji oraz infrastruktury; realizacja OZE będzie możliwa w wybranych strefach SR, SO, SU, SI oraz w strefie SP (teren produkcji w profilu podstawowym).
zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	Wyznaczono strefę SO w otoczeniu zwartej zabudowy wsi uniemożliwiającej lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przy określaniu pozostałych stref planistycznych wzięto pod uwagę przepisy szczególne.

zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	<p>Na obszarach występowania gleb użytkowanych rolniczo, w tym szczególnie klas bonitacyjnych I-III wyznaczono w pierwszej kolejności strefę SO, SR. Obszary występowania ww. klas bonitacyjnych gleb przeznaczono na inne funkcjonalności w przypadku niemożności lub niecelowości wyznaczenia terenów o określonych funkcjach w terenach poza występowaniem ww. klas bonitacyjnych gleb. Ma to miejsce w przypadku stref SJ, SW, SU w celu koncentracji zabudowy i wykorzystania terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz SP w celu wykorzystania przebiegu dróg włączających Gminę w system dróg krajowych (zapewniając tym samym dobre połączenie komunikacyjne terenów inwestycyjnych). Upoważniają do tego również zapisy Strategii rozwoju gminy, gdzie wskazano; „Ochrona gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami Strategii” – realizacja terenów usługowo-produkcyjnych służących rozwojowi gospodarczemu Gminy; Koncentracja zabudowy w zwartych ośrodkach.</p> <p>Na obszarach występowania gruntów leśnych wyznaczono strefę SO.</p>
zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W Gminie brak obszarów zdegradowanych, rewitalizacji, wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Źródło: Analizy własne

V.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.) zidentyfikowano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Terenu Gminy Tłuchowo dotyczą (nr zadania z tabeli w PZPW):

- 2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze
- 47. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci
- 9. Budowa drogi ekspresowej S10

Uwzględnienie ustaleń Planu województwa w Planie ogólnym:

2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze - na obszarach występowania gleb użytkowanych rolniczo, w tym szczególnie klas bonitacyjnych I-III wyznaczono strefę SO, sporadycznie SR. Obszary występowania ww. klas gleb przeznaczano na cele nierolnicze tylko w przypadku niemożliwości lub niecelowości przeznaczania pod funkcję nierolniczą innych terenów. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku potrzeby kontynuacji istniejącej funkcji, np. zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy produkcyjnej – realizacja idei koncentracji zabudowy lub w przypadku wykorzystania lokalnych uwarunkowań predysponujących dane tereny do realizacji funkcji produkcyjnej – realizacja terenów inwestycyjnych w obszarach przebiegu dróg włączających Gminę w system dróg krajowych. Wyznaczono:

strefy SJ w miejscowości Tłuchowo-Tłuchówek na terenach stanowiących kontynuację rozwijającej się już zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z wnioskami złożonymi w odpowiedzi na ogłoszenie

o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy. Ww. miejscowości stanowią zespół ośrodków obsługi mieszkańców – zapewniona jest zatem obsługa w infrastrukturę społeczną oraz w infrastrukturę techniczną – doprowadzono sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Tym samym umożliwiono realizację ICP.

47. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci – przez teren gminy przebiega korytarz ekologiczny określony w planie województwa – wyznaczono strefy: SO, SZ, SN, SW, SU – głównie jako adaptacja istniejącej zabudowy, w tym strefę SW w terenie dawnego założenia dworsko-parkowego (obecnie dom wielorodzinny). Wyznaczono nową strefę SU dla możliwości lokalizacji usług, w tym turystyki oraz z profilu dodatkowego dopuszczono: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód (nie dopuszczono lokalizacji składów i magazynów).

9. Budowa drogi ekspresowej S10 – w przebiegu planowanej drogi – określono linie rozgraniczające teren inwestycji dla preferowanego wariantu przebiegu drogi¹, określono strefę SO – umożliwiając realizację ICP.

V.3. USTALENIA STRATEGII WOJEWÓDZTWA

W Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+ (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.) określono Model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniający trzy systemy regionalne: przyrodniczy, osadniczy, transportowy; kluczowe elementy budujące potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne województwa; zidentyfikowane obszary wymagające rozwiązania sytuacji problemowej; założenia polityki terytorialnej.

Spośród ww. gminy dotyczy:

- System przyrodniczy, w tym wyznaczone obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo
- System osadniczy
- System transportowy
- Gmina wymagająca wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym
- Założenia polityki terytorialnej
- Obszary strategicznej interwencji
- Projekty kluczowe: nr 435 Budowa S10

Uwzględnienie ustaleń Strategii województwa w Planie ogólnym:

System przyrodniczy:

W Planie ogólnym uwzględniono system przyrodniczy obejmujący obszary o znaczących walorach przyrodniczych oraz obszary korytarza ekologicznego PAN Dolina Wisły – Lasy Lidzbarskie GKPnC-13A. Na obszarach tych wyznaczono głównie strefy: SO, SN. W obszarze ww. korytarza ekologicznego

¹ Etap realizacji drogi S10 – złożono wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

wyznaczono również strefę SU umożliwiającą lokalizację zabudowy usługowej, w tym turystyki, w profilu dodatkowym nie określono terenów składów i magazynów. Wyznaczono strefę SP w sąsiedztwie wsi Tłuchowo dbając jednocześnie aby nie doszło do fragmentaryzacji/przerwania korytarza ekologicznego – strefę wydzielono na obrzeżach ww. korytarza. W przypadku istniejącej zabudowy wyznaczono strefy zgodnie z obecnym zagospodarowaniem, w tym w obszarze zwartej zabudowy miejscowości Kłobukowo.

System osadniczy:

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SU, SW, SJ, SP, SI, umożliwiające wielofunkcyjny rozwój wsi gminnej, jako ośrodka o znaczeniu lokalnym w systemie osadniczym województwa kujawsko-pomorskiego.

System transportowy:

Przez teren gminy planowany jest przebieg drogi krajowej S10, która to droga w Strategii określona została jako Infrastruktura transportowa obsługująca kluczowe zewnętrzne relacje transportowe województwa kujawsko-pomorskiego. W terenie przebiegu korytarza planowanej drogi ekspresowej S10 – wyznaczono strefę SO dla wariantu preferowanego przez inwestora (przebieg zgodny z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji).

Wyznaczono strefę SK dla dróg wojewódzkich (DW 539, DW541, DW559) przebiegających przez teren gminy.

Gmina wymagająca wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym:

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SP, SU umożliwiające lokalizację działalności gospodarczej, w tym stref gospodarczych.

Założenia polityki terytorialnej:

Gmina została zakwalifikowana do OPPT Lipna. Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej współpracy, w tym w zakresie kształtowania wspólnej sieci infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.

Obszary strategicznej interwencji:

W strategii rozwoju województwa określono obszary strategicznej interwencji na poziomie regionalnym, wśród których gminy Tłuchowo dotyczy OSI obszar negatywnej sytuacji społeczno-gospodarczej identyfikowane na poziomie regionalnym – identyfikacja w zakresie niskiego poziomu rozwoju społecznego.

Ponadto w Strategii przyjęto OSI poziomu krajowego, gmina Tłuchowo należy do OSI „gminy zagrożone trwałą marginalizacją”.

Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami objętymi OSI oraz samorządem gminy Tłuchowo i samorządem Województwa Kujawsko-pomorskiego w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy

planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej współpracy.

Projekty kluczowe:

Gminy Tłuchowo dotyczy projekt kluczowy nr 435 Budowa S10 - w terenie przebiegu korytarza planowanej drogi ekspresowej S10 – wyznaczono strefę SO.

V.4. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy nie występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W Gminie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%);
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%);

Nie występują wały przeciwpowodziowe.

W Planie ogólnym dla ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 10%, 1% wyznaczono strefę SO, SN (z dopuszczeniem z profilu podstawowego w zakresie realizacji zabudowy jedynie terenów sportu i rekreacji).

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie Gminy znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. Sieć melioracji funkcjonuje na terenach gruntów użytkowanych rolniczo.

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie Gminy występują tereny zagrożone ruchami masowymi:

Osuwiska:

Zsuw: 150029N; 150047O, 150048N, 150049N; 150050N; 150051N; 150052N

Tereny zagrożone osuwaniem: 22958

N-nieaktywne; O-aktywne okresowo

W Planie ogólnym ww. obszary znajdują się w strefie SO i SN.

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie Gminy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody znajdują się w strefie SI.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W Gminie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie Gminy nie występują tereny i obszary górnicze ani filar ochronny.

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Gminy nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych. Nie wyznaczono strefy SG.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej, Gmina nie jest gminą uzdrowiskową.

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

W gminie, do wojewódzkiej ewidencji zabytków zostało wpisanych 49 obiektów, w tym brak obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków.

Tabela 9. Zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Lp.	Obiekt	Nr działki	Miejscowość	Adres	Czas powstania
1	Krzyż przydrożny	250/1	Borowo		1923
2	Krzyż przydrożny	281/1	Borowo		1927
3.1	Dwór	47/1	Jasień	Jasień 52	1905
3.2	Park dworski - pozostałość	47/1	Jasień	Jasień 52	XIX/XX w.
4	Kapliczka przydrożna z figurą nmp	107/2	Jasień		1946
5	Krzyż - karawika	253/4	Jasień		pocz. XX w.
6.1	Park dworski	141/1	Kamień Kmiecy	Kamień Kmiecy	XIX w.
6.2	Dwór	141/1	Kamień Kmiecy	Kamień Kmiecy	4 ćw. XIX w.
7	Kapliczka przydrożna	74/4	Kamień Kmiecy	Kamień Kmiecy	ok. poł. XX w.
8	Krzyż przydrożny kamienny	189/3	Kamień Kotowy		pocz. XX w.
9	Krzyż przydrożny kamienny II	27/1	Kamień Kotowy		pocz. XX w.
10.1	Park dworski	213/1	Kłobukowo	Kłobukowo	k. XIX w.
10.2	Dwór	236	Kłobukowo	Kłobukowo	4 ćw. XIX w.
11	Figura matki boskiej	241/4	Kłobukowo		1898
12.1	Piwnica ziemna	111	Koziróg Rieczny	Koziróg Rieczny 11	k. XIX w.
12.2	Park dworski - pozostałość	112/3, 110/3	Koziróg Rieczny	Koziróg Rieczny 11	XIX w.
12.3	Dwór	111	Koziróg Rieczny	Koziróg Rieczny 11	k. XIX w.
12.4	Brama wjazdowa	111	Koziróg Rieczny	Koziróg Rieczny 11	k. XIX w.
13.1	Piwnica ziemna	71/3	Koziróg Rieczny	Koziróg Rieczny 12	1 cw. XX w.

13.2	Dwór	71/3	Koziróg Rzeczy	Koziróg Rzeczy 12	1937
14	Krzyż przydrożny	21/2	Koziróg Rzeczny		1 poł. XX w.
15	Krzyż przydrożny	282/6	Marianki		1 poł. XX w.
16	Krzyż przydrożny	3/1	Michałkowo		2 poł. XX w.
17	Krzyż przydrożny	191/3	Mysłakowo		1883
18	Krzyż przydrożny	27/4	Mysłakowo		1926
19	Krzyż przydrożny	208/2	Mysłakowo		2 poł. XX w.
20	Krzyż przydrożny	102/2	Mysłakówko		2 poł. XX w.
21	Leśniczówka	2230	Podole	Podole	poł. XIX w.
22	Kapliczka przydrożna	139	Podole	Podole	XIX/XX w.
23	Krzyż przydrożny drewniany	130/8	Suminek	Suminek	1920
24.1	Dwór	93	Tłuchowo	15 sierpnia 25/d.52	4 cw. XIX w.
24.2	Starodrzew	93	Tłuchowo	15 sierpnia 25/d.52	XIX/XX w.
25.1	Figura matki boskiej przy kościele	36	Tłuchowo		1 poł. XX w.
25.2	Cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	39	Tłuchowo	3 Maja 20	pol. XIX w.
25.3	Plebania	36	Tłuchowo	3 Maja 24	XIX w. k.
25.4	Kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. wniebowzięcia nmp	39	Tłuchowo	3 Maja 20	1886-1888
25.5	Dzwonnica	38	Tłuchowo	Tłuchowo	1886-1888
25.6	Brama i ogrodzenie plebanii	36	Tłuchowo	3 Maja 24	XIX/XX w.
25.7	Brama i ogrodzenie kościoła	39	Tłuchowo	3 Maja 24	XIX w. k.
25.8	Starodrzew	39	Tłuchowo	3 Maja 24	
25.9	Budynek gospodarczy przy plebanii	438	Tłuchowo	3 Maja 24	XIX/XX w.
26	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki	37	Tłuchowo	3 Maja 22, 22A	k. XIX w.
27	Brama i ogrodzenie cmentarza parafialnego	37	Tłuchowo	3 Maja 22, 22A	k. XIX w.
28	Dom	24/32	Tłuchowo	3 Maja 16	1914
29	Dom	40	Tłuchowo	3 Maja 21	1913
30	Krzyż przydrożny	24/20	Tłuchowo		1908
31	Budynek gospodarczy	47/8	Tłuchowo	Sierpecka 1	XIX/XX w.
32	Krzyż przydrożny	293/9	Tłuchowo		pocz. XX w.
33	Krzyż przydrożny	176/1	Tłuchowo		1938
34	Krzyż przydrożny	0006.83/3	Tłuchowo		2 poł. XX w.
35	Krzyż przydrożny	296	Tłuchowo		2 poł. XX w.
36	Figura przydrożna NMP	474	Tłuchowo		2 poł. XX w.
37	Cmentarz ewangelicki	158	Rumunki Jasieńskie	Rumunki Jasieńskie	k. XIX w.
38	Młyn wodny, ob. Elektryczny	136/3	Tłuchówek	Tłuchówek 40	1922
39	D. Dom młynarza, ob. Mieszkalny	136/3	Tłuchówek	Tłuchówek 40	1 poł. XX w.
40	Spichlerz z zespołu młyna	136/3	Tłuchówek	Tłuchówek 40	1 poł. XX w.
41	Krzyż przydrożny	141/5	Tłuchówek	Tłuchówek	2 poł. XX w.
42	Krzyż przydrożny	99/2	Tłuchówek	Tłuchówek	1 poł. XX w.
43	Kapliczka przydrożna	133	Tłuchówek		1948
44	Krzyż przydrożny kamienny	378/2	Trzcianka		XIX/XX w.
45	Krzyż przydrożny	120	Trzcianka		pocz. XX w.
46	Krzyż przydrożny	213	Turza Nowa	Turza Nowa	1 poł. XX w.

47	Krzyż przydrożny	161/3	Turza Wilcza		1 poł. XX w.
48	Krzyż przydrożny	324	Źródła		1934
49	Krzyż przydrożny	271/1	Źródła		poł. XX w.

Źródło: WKZ w Toruniu, Delegatura we Włocławku, stan na: 04.11.2024r.

W gminie 102 stanowiska archeologiczne są wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym brak stanowisk wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków.

Tabela 10. Zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Lp.	Nazwa	Obszar AZP	Stan obszar	Stan miejsce	Datowanie	Funkcja	Kultura	Data ochrony
1	Tłuchówek	45-52	2	2	epoka kamienia neolit	ślad osadniczy	nieznana	01.11.86
2	Tłuchówek	45-52	1	1	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
3	Koziróg Rieczny	45-52	13	3	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.11.86
4	Tłuchówek	45-52	5	5	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
5	Tłuchówek	45-52	6	6	epoka żelaza okres przedrzymski/laterński	osada	kultura przeworska	01.11.86
6	Tłuchówek	45-52	7	7	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.11.86
7	Koziróg Rieczny	45-52	14	4	Średniowiecze wczesne	osada	nie dotyczy	01.11.86
8	Koziróg Rieczny	45-52	10	2	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.11.86
9	Tłuchówek	45-52	11	8	epoka kamienia	obozowisko	nieznana	01.11.86
10	Koziróg Rieczny	45-52	15	5	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
11	Koziróg Rieczny	45-52	9	1	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.11.86
12	Tłuchówek	45-52	12	9	epoka brązu wczesna	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	01.11.86
13	Koziróg Rieczny	45-52	17	6	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.11.86
14	Tłuchówek	45-52	18	10	średniowiecze	ślad osadniczy	nie dotyczy	01.11.86
15	Kłobukowo	46-52	58	12	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
16	Kłobukowo	46-52	45	3	epoka kamienia neolit	ślad osadniczy	nieznana	01.11.86
17	Tłuchowo	46-52	42	5	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
18	Kłobukowo	46-52	43	1	epoka brązu	osada	kultura łużycka	01.11.86
19	Kłobukowo	46-52	46	4	nowożytność	osada	nie dotyczy	01.11.86
20	Kłobukowo	46-52	55	11	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
21	Kłobukowo	46-52	53	9	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.11.86
22	Kłobukowo	46-52	44	2	epoka brązu	ślad osadniczy	kultura łużycka	01.11.86
23	Kłobukowo	46-52	49	5	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska	01.11.86
24	Kłobukowo	46-52	50	6	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska	01.11.86
25	Tłuchowo	46-52	39	2	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
26	Kłobukowo	46-52	51	7	średniowiecze	ślad osadniczy	nie dotyczy	01.11.86
27	Kłobukowo	46-52	52	8	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	ślad osadniczy	kultura przeworska	01.11.86
28	Tłuchowo	46-52	40	3	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86
29	Kłobukowo	46-52	54	10	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska	01.11.86
30	Tłuchowo	46-52	41	4	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.11.86

31	Tłuchówek	45-52	3	3	nowożytność	osada	nie dotyczy	01.11.86
32	Tłuchówek	45-52	4	4	nowożytność	osada	nie dotyczy	01.11.86
33	Turza Nowa	46-51	7	7	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	18.04.84
34	Popowo	47-51	20	2	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych	31.03.83
35	Turza Nowa	46-51	1	1	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	kultura amfor kulistycznych	10.04.84
36	Trzcianka	46-51	16	3	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	13.04.84
37	Kamień Kotowy	46-51	13	3	epoka brązu	śląd osadniczy	kultura łużycka	12.04.84
38	Turza Nowa	46-51	5	5	epoka żelaza okres halsztacki D	osada	kultura łużycka	10.04.84
39	Trzcianka	46-51	17	4	średniowiecze	osada	nie dotyczy	13.04.84
40	Borowo	46-51	35	1	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	17.04.84
41	Trzcianka	46-51	18	5	średniowiecze	osada	nie dotyczy	13.04.84
42	Popowo	47-51	19	1	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych	29.03.83
43	Borowo	46-51	36	2	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	17.04.84
44	Turza Wilcza	46-51	15	2	epoka brązu	śląd osadniczy	kultura łużycka	16.04.84
45	Kamień Kotowy	46-51	11	1	nowożytność	osada	nie dotyczy	10.04.84
46	Tłuchowo	46-51	34	1	nowożytność	osada	nie dotyczy	05.05.84
47	Kamień Kotowy	46-51	12	2	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	kultura amfor kulistycznych	10.04.84
48	Trzcianka	46-51	19	6	epoka żelaza okres halsztacki D	śląd osadniczy	kultura łużycka	13.04.84
49	Turza Nowa	46-51	6	6	epoka żelaza okres halsztacki D	śląd osadniczy	kultura łużycka	10.04.84
50	Trzcianka	46-51	20	7	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	13.04.84
51	Turza Nowa	46-51	3	3	epoka brązu	osada	kultura łużycka	10.04.84
52	Trzcianka	46-51	23	10	epoka żelaza okres halsztacki D	śląd osadniczy	kultura łużycka	16.04.84
53	Turza Nowa	46-51	2	2	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	10.04.84
54	Jasień	46-51	8	1	epoka żelaza	śląd osadniczy	kultura łużycka	10.04.84
55	Łagiewniki	46-51	27	2	średniowiecze	osada	nie dotyczy	20.04.84
56	Jasień	46-51	10	3	epoka żelaza okres halsztacki D	osada	kultura łużycka	10.04.84
57	Jasień	46-51	9	2	Średniowiecze wczesne	osada	nie dotyczy	10.04.84
58	Kamień Kotowy	46-51	14	4	epoka brązu IV	osada	kultura łużycka	16.04.84
59	Borowo	46-51	37	3	nowożytność	osada	nie dotyczy	20.04.84
60	Trzcianka	47-51	27	2	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	kultura przeworska	29.03.83
61	Turza Nowa	46-51	4	4	epoka brązu IV	śląd osadniczy	kultura łużycka	10.04.84
62	Trzcianka	46-51	24	11	epoka brązu okres halsztacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	17.04.84
63	Trzcianka	46-51	21	8	epoka brązu okres halsztacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	13.04.84

64	Trzcianka	46-51	22	9	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	kultura amfor kulistych	13.04.84
65	Trzcianka	47-51	26	1	epoka brązu II	śląd osadniczy	kultura trzciniecka	29.03.83
66	Mysłakowo	44-51	8	2	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.04.87
67	Źródła	44-51	6	2	Średniowiecze wczesne	osada	nie dotyczy	01.04.87
68	Mysłakówko	45-51	26	3	epoka brązu okres halszacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	30.05.87
69	Mysłakowo	44-51	7	1	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.04.87
70	Suminek	45-51	23	1	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	nieznana	30.05.87
71	Jasień	45-51	9	2	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	nieznana	30.05.87
72	Mysłakowo	44-51	14	7	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	osada	kultura wielbarska	01.04.87
73	Źródła	44-51	15	3	nowożytność	osada	nie dotyczy	01.04.87
74	Kamień Kotowy	45-51	15	1	epoka brązu okres halszacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	30.05.87
75	Tłuchowo	45-51	14	4	Średniowiecze późne	punkt osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
76	Mysłakowo	44-51	12	5	pradzieje	śląd osadniczy	nie dotyczy	01.04.87
77	Tłuchowo	45-51	1	1	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	nieznana	30.05.87
78	Rumunki Jasieńskie	45-51	13	4	średniowiecze	śląd osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
79	Mysłakowo	44-51	13	6	średniowiecze	osada	nie dotyczy	01.04.87
80	Jasień	45-51	17	3	Średniowiecze późne	punkt osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
81	Rumunki Jasieńskie	45-51	11	2	pradzieje	śląd osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
82	Kamień Kmiec	45-51	4	1	średniowiecze	osada	nie dotyczy	30.05.87
83	Mysłakowo	44-51	9	3	Średniowiecze późne	osada	nie dotyczy	01.04.87
84	Rumunki Jasieńskie	45-51	10	1	epoka brązu okres halszacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	30.05.87
85	Rumunki Jasieńskie	45-51	12	3	epoka żelaza okres przedrzymski/lateński	śląd osadniczy	kultura łużycka	30.05.87
86	Mysłakowo	44-51	11	4	nowożytność	osada	nie dotyczy	01.04.87
87	Tłuchowo	45-51	3	3	epoka brązu okres halszacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	30.05.87
88	Mysłakówko	45-51	22	2	nowożytność	śląd osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
89	Źródła	44-51	5	1	Średniowiecze późne	śląd osadniczy	nie dotyczy	01.04.87
90	Jasień	45-51	7	1	średniowiecze	śląd osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
91	Kamień Kmiec	45-51	8	4	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	nieznana	30.05.87
92	Suminek	45-51	24	2	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	nieznana	30.05.87
93	Kamień Kmiec	45-51	6	3	epoka brązu wczesna	śląd osadniczy	kultura iwieńska	30.05.87
94	Mysłakówko	45-51	21	1	Średniowiecze wczesne	śląd osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
95	Mysłakowo	44-51	16	8	Średniowiecze wczesne	osada	nie dotyczy	01.04.87
96	Kamień Kmiec	45-51	5	2	epoka kamienia neolit	śląd osadniczy	nieznana	30.05.87
97	Tłuchowo	45-51	2	2	Średniowiecze późne	punkt osadniczy	nie dotyczy	30.05.87
98	Nowa Turza	45-51	18	1	epoka brązu okres halszacki	śląd osadniczy	kultura łużycka	30.05.87
99	Kamień	45-51	16	5	nowożytność	dwór	nie dotyczy	30.05.87

	Kmiecy							
100	Małomin	45-51	20	1	epoka kamienia neolit	znalezisko luźne	nieznana	30.05.87
101	Turza Wilcza	46-51	38	1	wczesny okres epoki żelaza	cmentarzysko	k. pomorska	arch.
102	Będzień	45-51	19	1	III okres wczesne średniowiecze	Ślad osadnictwa	nieznana	-

Źródło: WKZ w Toruniu, Delegatura we Włocławku, stan na: 04.11.2024 r.

Wyznaczanie stref planistycznych w Planie ogólnym nastąpiło z uwzględnieniem występowania poszczególnych obiektów zabytkowych oraz wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku, gwarantującym właściwe ich użytkowanie i zagospodarowanie. W katalogu stref planistycznych dla stref, w których znajdują się ww. obiekty zabytkowe jak i dla stref z nimi sąsiadującymi nadano odpowiednie wartości wskaźnikom urbanistycznym gwarantujące ochronę ww. obiektów oraz prawidłową ich ekspozycję. Dla terenów cmentarzy zabytkowych zostały wyznaczone strefy SC, dla terenów parków podworskich zostały wyznaczone strefy SN.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Gminy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie Gminy zidentyfikowano następujące obszary ograniczonego użytkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10%, 1%)
- strefy ochronne od cmentarzy – 50 m – tereny otaczające cmentarze znajdują się w obszarze uzbrojonym w sieć wodociągową
- strefa kontrolowana od gazociągu tranzytowego SG TN DN1400² (2x100m)
- obszary zabudowy do uwzględnienia w ich otoczeniu stref ograniczeń dla lokalizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na zabudowę mieszkaniową i usług: edukacji, zdrowia, opieki nad dziećmi, kultury, sportu i rekreacji, integracji i opieki społecznej, w tym dla inwestycji takich jak: obiekty chowu i hodowli zwierząt, biogazownie, instalacje do produkcji paliw alternatywnych, spalarnie, zakłady przemysłowe z uciążliwą emisją strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody (na podstawie ustaleń Strategii rozwoju Gminy)
- pas terenu planowanej drogi S10
- pas techniczny od istniejących linii 15 kV (2x7m)
- pas techniczny od planowanej linii elektroenergetycznej 400 kV – zgodnie z informacją PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne (2x35m).
- pas techniczny od planowanej linii 110 kV (2x11m).

² Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Dla ww. obszarów wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z wnioskami złożonymi przez organy posiadające kompetencje w zakresie zarządzania tymi obszarami/sieciami, przepisami odrębnymi oraz polityką Gminy:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10%, 1%) – strefa SO, SN (w strefie SN w zakresie możliwości zabudowy dopuszczono z profilu dodatkowego jedynie tereny rekreacji i sportu, brak możliwości realizacji obiektów kubaturowych)
- strefy ochronne od cmentarzy – strefa SU, SO, dla terenów istniejącej już zabudowy wyznaczono strefy: SJ, SZ, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem
- strefa kontrolowana od gazociągu tranzytowego SG TN DN1400 – strefy SO
- obszary zabudowy do uwzględnienia w ich otoczeniu stref ograniczeń dla lokalizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na zabudowę mieszkaniową i usług – strefa SO
- przebieg planowanej drogi S10 – strefy SO
- przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 400 kV – strefy SO
- przebiegi istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV – strefy z uwzględnieniem zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie Gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie Gminy nie występują obszary zdegradowane i rewitalizacji. Gmina nie posiada aktualnego gminnego programu rewitalizacji.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie Gminy nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne, w tym szczególnie najwyższych klas bonitacyjnych, tj. I-III zostały w pierwszej kolejności przeznaczone pod strefy: SR, SO. Ww. grunty zostały przeznaczone pod inną funkcję niż rolniczą, tylko w przypadku uzupełnienia zabudowy istniejącej doprowadzając do koncentracji zabudowy w zwartych ośrodkach, umożliwienia rozwoju działalności rolniczej w zabudowie zagrodowej lub realizacji funkcji produkcyjnej w terenach predysponowanych do tego rodzaju zabudowy – w znacznej odległości od terenów zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenów o wysokich walorach przyrodniczych oraz w terenach w obszarze przebiegu dróg włączających Gminę w system dróg krajowych. Dodatkowo doprowadzono do spójności z polityką rozwoju województwa, wyrażoną w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 – Strategia przyspieszenia 2030+ (gmina została zakwalifikowana w koncepcji rozwoju terenów inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego do gmin wymagających wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym – ustalenie to zawarto również w Strategii rozwoju Gminy w Modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej). W Strategii rozwoju gminy określono hierarchię sieci osadniczej, wg której zespół miejscowości Tłuchowo-Tłuchówek pełni rolę głównego ośrodka obsługi mieszkańców i rynku pracy, stąd zakłada się koncentrację zabudowy, w tym mieszkaniowej, usługowej w granicach ww.

miejscowości i w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Spełnienie zasady koncentracji zabudowy oraz wsparcia ośrodków Tłuchowo-Tłuchówek w realizacji ich funkcji w hierarchii sieci osadniczej wymagało przeznaczenia obszarów gleb klas bonitacyjnych I-III na ww. cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Stosowano zasadę, aby w wyniku przeznaczenia gruntów rolnych na inne funkcje niż rolnicze, nie doszło do rozdzielania zwartego obszaru terenów użytków rolnych pozostawionych w ich sąsiedztwie. Takie działania planistyczne gwarantują racjonalne gospodarowanie gruntami rolnymi oraz tworzenie harmonijnej i uporządkowanej przestrzeni o charakterze rolniczym. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich, ponieważ są one niezbędne do zapewnienia przyszłym pokoleniom bezpieczeństwa żywnościowego.

Grunty leśne i zadrzewione zostały objęte w głównej mierze strefami: SO, SN.

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie Gminy, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie Gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/obszary infrastruktury społecznej:

- szkoły podstawowe
- przedszkole
- urząd gminy
- ośrodek pomocy społecznej
- strażnice osp
- świetlice wiejskie
- biblioteka
- boiska sportowe, siłownie zewnętrzne, place zabaw
- przestrzenie publiczne (skwery, zieleńce).

Ww. obiekty/przestrzenie znajdują się w strefach: SU, SJ, SN, SW, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/obszarów infrastruktury społecznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/obszarów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne.

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/ciągi istniejącej i planowanej infrastruktury transportowej:

- droga krajowa (planowana S10)
- drogi wojewódzkie

- drogi powiatowe
- drogi gminne
- drogi niesklasyfikowane
- przystanki autobusowe
- drogi rowerowe

Ww. obiekty/ciągi znajdują się w strefach: SK, SU, SJ, SN, SW, SO, SR, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/ciągów infrastruktury transportowej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/ciągów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/sieci istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej:

- linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia
- gazociąg tranzytowy SG TN DN1400
- zespół zaporowo-upustowy ZZU Jasień
- sieci i obiekty (oczyszczalnia ścieków) infrastruktury kanalizacyjnej
- sieci i obiekty (ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania wody) infrastruktury wodociągowej
- stacje bazowe telefonii komórkowej
- światłowód (wzdłuż ww. gazociągu tranzytowego SG TN DN1400)
- planowane: linia elektroenergetyczna 400 kV, linia elektroenergetyczna 110kV, główny punkt zasilania 110/15 kV.

Ww. obiekty/sieci znajdują się w strefach: SI, SU, SJ, SN, SW, SO, SR, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/sieci infrastruktury technicznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/sieci i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

V.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego).

Na terenie Gminy nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Zidentyfikowano natomiast: krajobraz: 04-315.16-34, dla którego określono wnioski i rekomendacje wynikające z obszarów chronionych (krajobraz na obszarach, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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”):

- ✓ Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.
- ✓ Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.

- ✓ Kształtowanie terenów w otoczeniu miejsc pamięci i martyrologii, w szczególności poprzez niewprowadzanie zabudowy i zagospodarowania kolidujących z charakterem tych miejsc lub naruszających ich powagę.
- ✓ Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej.
- ✓ Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- ✓ Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- ✓ Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.
- ✓ Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.
- ✓ Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
- ✓ Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych
- ✓ Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.
- ✓ Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz
- ✓ Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

Jednak ww. wnioski i rekomendacje dotyczą tylko terenów objętych ww. formą ochrony. Ponieważ w granicach Gminy nie występują takie obszary – **wskazane wnioski i rekomendacje nie dotyczą Gminy Tłuchowo**. Mimo to, dla obszarów cennych przyrodniczo, w tym korytarza ekologicznego PAN (nie objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody), określając poszczególne strefy planistyczne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę ww. wnioski i rekomendacje. Z racji adaptacji rolniczego charakteru Gminy (rolniczego krajobrazu) dla stref umożliwiających realizację zabudowy gospodarczej dla rolnictwa umożliwiono budowę tych budynków, w tym silosów – w strefach SZ i SR określono wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 40 m.

V.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W Opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego zawarto następujące wnioski z analiz, prognoz i ocen:

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych	Funkcja terenu	I. Tereny leśne	II. Wody i podmokłości	III. Tereny sąsiadujące z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych	IV. Tereny rolnicze o najkorzystniejszych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	V. Tereny rolnicze o mało korzystnych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	VI. Tereny pozostałe zainwestowane (zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacji)
	Mieszkaniowa			X		X	
	Przemysłowa					X	X
	Wypoczynkowo-rekreacyjna	X	X	X		X	X
	Rolnicza				X	X	
	Leśna	X	X	X		X	X
	komunikacyjna					X	X
	uzdrowiskowa						
Tereny, 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	<p>Tereny stanowiące ponadlokalny korytarz ekologiczny</p> <p>Tereny stanowiące lokalne ciągi ekologiczne</p> <p>Tereny leśne</p> <p>Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje)</p> <p>Tereny występowania gruntów organicznych</p> <p>Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą</p>						
Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują	<p>JCWP jeziorne zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych</p> <p>Tereny szczególnego zagrożenia powodzią</p> <p>Tereny zagrożone ruchami masowymi - osuwaniem się mas ziemnych</p> <p>Obiekty/sieci infrastruktury technicznej (wraz ze strefami ograniczeń)</p> <p>Tereny zabudowy produkcyjnej dla rolnictwa</p> <p>drogi wojewódzkie</p> <p>tereny zabudowane</p> <p>tereny przemysłowe</p> <p>obszary zabudowy do uwzględnienia w ich otoczeniu stref ograniczeń dla lokalizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na zabudowę mieszkaniową i usług</p>						

Tereny, 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 – wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych: głównie SO, SN, SR.

Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują - wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych, głównie: SO, SN, SR, SI, SP.

ZAWARTOŚĆ

I. WPROWADZENIE.....	1
I.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	1
I.2. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	2
II. 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.....	3
II.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	8
II.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	9
dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane	10
obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (określony w planie ogólnym ouz)	10
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA	13
IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	16
IV.1. STREFY FUNKCJONALNE	16
IV.2. WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	17
V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.:	26
V.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	26
V.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	28
V.3. USTALENIA STRATEGII WOJEWÓDZTWA	29

V.4. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:	31
formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	31
obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	31
obszary gruntów zmeliorowanych	31
tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	31
strefy ochronne ujęć wody	31
obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych	32
tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	32
udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	32
obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej	32
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	32
obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	37
tereny zamknięte i ich strefy ochronne	37
obszary ograniczonego użytkowania	37
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	38
obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	38
obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	38
grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	38
zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	39
obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	39
rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	39
V.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	40
V.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	41

Spis rysunków i tabel:

Rysunek 1. Położenie administracyjne Gminy.

Rysunek 2. Luki w zabudowie określone w MPZP oraz w OUZ, a także nowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej.

Rysunek 3. Wyznaczony OUZ.

Rysunek 4. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Rysunek 5. Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Rysunek 6. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy.

Rysunek 7. Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym gminy Tłuchowo

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tłuchowo

Tabela 3. Luki w zabudowie na terenach objętych MPZP

Tabela 4. Luki w zabudowie mieszkaniowej w granicach wyznaczonego OUZ

Tabela 5. Nowe strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej

Tabela 6. Powierzchnia stref planistycznych

Tabela 6. Wartości wskaźników w strefach planistycznych.

Tabela 7. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju gminy w Planie ogólnym

Tabela 8. Zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 9. Zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Załączniki:

Uzasadnienie do Planu ogólnego gminy Tłuchowo – część graficzna, skala 1:10000

Gminne standardy urbanistyczne (GSU)