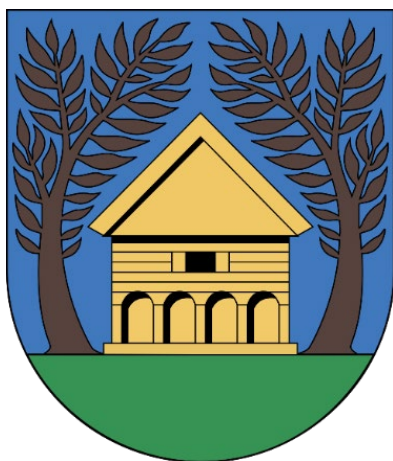


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY DRAGACZ



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY DRAGACZ
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Zespół autorski Planu ogólnego Gminy Dragacz
Jakub Makarewicz – główny projektant

Daria Sadowska
Paulina Matecka
dr Tomasz Giętkowski
Krzysztof Kwiatkowski
Grzegorz Górniak
Dawid Sekuła
Karol Tomczyk
Antoni Dziełak
Anna Piwowarczyk



Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	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.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	15
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	19
6.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	20
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	23
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	23
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego..	25
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	26
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	29
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	30
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	31
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	34
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	36
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	38

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, by móc realizować politykę przestrzenną.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, robi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Pozwolenie na budowę nadal będzie można uzyskać jedynie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.
- Dla działek położonych w wyznaczonym w planie ogólnym tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy nadal będzie można ubiegać się o ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków. Dla pozostałych terenów uzyskanie takiej decyzji nie będzie możliwe.
- Plan ogólny określa maksymalną wysokość budynków, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej). Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Podkreślenia wymaga fakt, że są to ustalenia maksymalne, co oznacza, że plan miejscowy będzie mógł ustalić mniejsze wartości (np. jeśli plan ogólny określa, że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości).
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz (sporządzanych zgodnie z przepisami i w oparciu o aktualne dane statystyczne). Od ich wyniku zależy np. ile mieszkań na terenie gminy potrzeba w przyszłości. Generalną zasadą jest, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej, ale od wyników obliczeń i analiz zależy, jak dużo tych terenów będzie można zagospodarować pod strefy wielofunkcyjne.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, dotyczące m.in. ochrony gruntów rolnych, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ochroną konserwatorską itd.

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

2. WSTĘP

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

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

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

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

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

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

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

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy
(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
(Dz. U. poz. 1775)

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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY DRAGACZ

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

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

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym Gminy Dragacz wyznaczono łącznie 523 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym Gminy Dragacz

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziałów	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	9	28.1207	0.27
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	197	634.6745	6.02
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	208	273.4737	2.59
4	SU	strefa usługowa	43	142.6756	1.35
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	3	179.6714	1.70
7	SR	strefa produkcji rolniczej	2	11.5991	0.11
8	SI	strefa infrastrukturalna	3	3.5480	0.03
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	7	47.8691	0.45
10	SC	strefa cmentarzy	6	11.4985	0.11
11	SG	strefa górnictwa	4	27.0936	0.26
12	SO	strefa otwarta	26	8928.5183	84.71
13	SK	strefa komunikacyjna	15	251.8313	2.39

Historia osadnictwa na terenie gminy Dragacz jest silnie związana z jej położeniem w dolinie dolnej Wisły. Od średniowiecza obszar ten należał do ważnych szlaków handlowych łączących Chętno, Grudziądz i Nowe, a jego rozwój determinowały zarówno naturalne warunki doliny rzecznej, jak i zmieniające się uwarunkowania polityczne. Pierwsze wsie lokowane były na wyniesieniach nadwiślańskich i kępach (m.in. Górna Grupa, Dolna Grupa, Michale, Fletnowo), gdzie osadnictwo rozwijało się wzdłuż dawnych traktów prowadzących do przepraw przez Wisłę. Od XVI wieku nastąpił intensywny napływ osadników olęderskich (pochodzenia niderlandzkiego, fryzyjskiego i niemieckiego), którzy odegrali kluczową rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego gminy. Olędrzy zagospodarowali tereny zalewowe doliny Wisły, prowadząc melioracje, regulując koryta strumieni i wznosząc charakterystyczne zabudowania na sztucznych wyniesieniach. Dzięki ich działalności powstały rozproszone układy osadnicze o linearnej strukturze – m.in. Wielkie Stwolno, Wielkie Zajęczkowo i Bratwin – w których zabudowa rozciąga się wzdłuż wałów przeciwpowodziowych i dawnych kanałów. Olęderska organizacja przestrzeni, charakteryzująca się dużym porządkiem geometrycznym działek i długimi gospodarstwami frontowymi, zachowała się do dziś jako istotny element tożsamości krajobrazu doliny Wisły. W XIX i XX wieku rozwój osadnictwa przyspieszyło powstanie linii kolejowej łączącej Grudziądz ze Świeciem i z Tczewem. Wokół stacji kolejowych (m.in. w Grupie i Dolnej Grupie) rozwinęły się nowe zespoły zabudowy o charakterze przemysłowym i magazynowym. W okresie międzywojennym szczególne znaczenie zyskała Grupa, w której ulokowano dużą jednostkę wojskową – do dziś obszar ten (Grupa Plac) zachowuje charakter zamkniętego kompleksu koszarowego i infrastruktury technicznej. Obecność garnizonu wpłynęła na układ komunikacyjny i urbanistyczny miejscowości, a także na rozwój towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej oraz zaplecza gospodarczego.

Po II wojnie światowej Grupa, Dolna Grupa i Michale stały się głównymi ośrodkami przemysłowymi gminy. W rejonie Górnej Grupy i wzdłuż drogi krajowej nr 91 rozwinęły się tereny przemysłowo-logistyczne, których funkcja została utrwalona po wybudowaniu autostrady A1 i węzła

komunikacyjnego Nowe Marzy. Inwestycja ta w sposób zasadniczy zmieniła przestrzenną strukturę gminy – wyznaczając oś rozwoju gospodarczego wzdłuż autostrady i przyciągając inwestycje magazynowe, składowe i transportowe.

Eksploatacja górnicza na terenie gminy Dragacz wywarła zauważalny, choć przestrzennie ograniczony, wpływ na strukturę środowiska i kierunki zagospodarowania przestrzennego. Występowanie złóż kruszyw naturalnych – głównie piasków i żwirów – związane jest z budową geologiczną Kotliny Grudziądzkiej i procesami akumulacyjnymi doliny Wisły. Złoża te występują w rejonie Dolnej Grupy, Grupy i Górnej Grupy, a ich eksploatacja prowadzona była od wielu dziesięcioleci w formie odkrywkowej.

Czasy współczesne to budowa autostrady A1 oraz nowoczesnego układu dróg krajowych i wojewódzkich (DK91, DW272), które wzmocniły powiązania z Grudziądzem i Toruniem, ale jednocześnie pogłębiły procesy urbanizacyjne na południowym skraju gminy. Wpływ miasta Grudziądza, położonego na przeciwnym brzegu Wisły, jest szczególnie widoczny w miejscowości Dragacz i Dolna Grupa, która staje się zapleczem mieszkaniowym i usługowym tego ośrodka. Zjawisko to, typowe dla obszarów podmiejskich, skutkuje rozlewaniem się zabudowy wzdłuż dróg dojazdowych do mostu przez Wisłę – jedynego statego połączenia drogowego między miastem a lewobrzeżną częścią powiatu świeckiego. Most ten odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu funkcji Dragacza, który w coraz większym stopniu przyjmuje charakter miejscowości satelickiej, integrującej komunikacyjnie i funkcjonalnie lewy brzeg Wisły z aglomeracją grudziądzką.

Współczesna struktura osadnicza gminy Dragacz stanowi zatem wynik wielowiekowej adaptacji przestrzeni doliny Wisły, połączenia tradycji olęderskiej z XIX-wiecznym układem kolejowo-przemysłowym oraz XX-wieczną militarną i komunikacyjną modernizacją. W efekcie gmina zachowała unikalny, warstwowy układ przestrzenny: od kolonijnych wsi w dolinie, przez wojskowe zespoły zabudowy w Grupie, po nowoczesne zaplecze logistyczne wzdłuż autostrady A1 i rozwijającą się strefę podmiejską w Dragaczu.

Na terenie gminy Dragacz zdecydowanie największy udział powierzchniowy zajmuje strefa otwarta (SO), co stanowi bezpośrednie odzwierciedlenie jej rolniczo-przyrodniczego charakteru oraz struktury użytkowania ziemi utrwalonej historycznie. Dominacja terenów otwartych wynika z położenia gminy w obrębie Kotliny Grudziądzkiej i doliny dolnej Wisły – obszaru o wysokiej wartości przyrodniczej, rolniczej i krajobrazowej. Strefa ta obejmuje pola uprawne, łąki, lasy, wody powierzchniowe, tereny zieleni naturalnej, doliny cieków i przestrzenie rekreacyjne. Jej rozległość jest efektem ograniczeń inwestycyjnych w dolinie Wisły oraz ochrony gleb wysokiej jakości (klasy III), które stanowią strategiczny zasób rolniczy regionu.

Z punktu widzenia planistycznego strefa otwarta pełni funkcję bufora ekologicznego, stabilizującego układ przestrzenny gminy i zapobiegającego nadmiernemu rozlewaniu się zabudowy z rejonu Grudziądza i wzdłuż korytarza autostrady A1. Przestrzeń ta integruje liczne formy ochrony przyrody – od Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, poprzez obszary Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły, po użytki ekologiczne i zadrzewienia śródpolne. Sieć tych terenów tworzy spójny system przyrodniczy gminy, który sprzyja utrzymaniu bioróżnorodności, retencji wód powierzchniowych i podziemnych oraz łagodzeniu skutków zmian klimatu.

Tak ukształtowana strefa otwarta stanowi podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Dragacz, chroniąc jej naturalne zasoby i utrwalając równowagę między rozwojem infrastrukturalnym a zachowaniem środowiska przyrodniczego. W przyszłości przewiduje się dalsze wykorzystanie tych terenów dla rozwoju rolnictwa ekologicznego, retencji krajobrazowej, turystyki przyrodniczej i zrównoważonych form rekreacji, co wpisuje się w kierunki wyznaczone przez „Strategię Przyspieszenia 2030+” województwa kujawsko-pomorskiego oraz regionalny system obszarów chronionych doliny Wisty.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w gminie Dragacz obejmuje miejscowości: Bratwin, Grupę Plac, Michale, Mniszek, Nowe Marzy i Stare Marzy, stanowiące główne węzły osadnicze. Jej rozmieszczenie odzwierciedla zróżnicowany charakter rozwoju przestrzennego gminy – od powojennych zespołów mieszkaniowych w rejonie Grupy Plac po współczesne układy podmiejskie w bezpośrednim sąsiedztwie Grudziądza. Strefy występują punktowo i są związane z istniejącą zabudową. Nowe przestrzenie w postaci pojedynczych działek wprowadza się jedynie w Grupie Plac.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w gminie Dragacz obejmuje zdecydowaną większość terenów osadniczych i stanowi podstawowy typ przestrzeni zabudowanej na obszarze gminy. W jej granicach znalazły się wszystkie główne miejscowości, w tym Dragacz, Dolna i Górna Grupa, Fletnowo, Michale, Nowe i Stare Marzy, Mniszek, Bratwin, Wielkie Stwolno, Wielkie Zajęczkowo oraz Wielki Lubień. Strefa ta obejmuje obszary o mieszkaniowym charakterze dominującym, w których dopuszcza się różnorodne formy zabudowy: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, zabudowy letniskowej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, a także elementów infrastruktury technicznej i dróg lokalnych. Takie podejście pozwala na elastyczne dostosowanie struktury zabudowy do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i potrzeb mieszkańców, przy zachowaniu wiejskiego charakteru gminy z niską zabudową.

Do strefy SJ zaliczono również część dawnych gospodarstw zagrodowych, które w wyniku przemian społeczno-gospodarczych utraciły funkcję produkcyjną lub znajdują się w procesie przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Włączenie tych terenów do strefy jednorodzinnej umożliwia ich sukcesywną adaptację do nowych form użytkowania, bez konieczności ingerencji w otaczającą strukturę przestrzenną. W aspekcie planistycznym rozwiązanie to nie zamyka drogi do dalszego przekształcania terenów na cele nierolnicze – każdorazowo może ono zostać rozstrzygnięte w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Taki mechanizm daje gminie elastyczność w reagowaniu na zmieniające się potrzeby rozwojowe, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad ładem przestrzennym.

Strefa SJ pełni kluczową rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Dragacz. Tworzy ciągłe pasmo osadnicze wzdłuż dróg krajowych i lokalnych, zwłaszcza w kierunku Grudziądza, gdzie obserwuje się zjawisko rozprzestrzeniania się zabudowy podmiejskiej. Szczególnie w rejonie miejscowości Dragacz i Dolna Grupa proces ten ma charakter intensywny, stanowiąc efekt bliskości miasta oraz dogodnego dojazdu przez most na Wiśle. W pozostałych częściach gminy strefa SJ zachowuje bardziej rozproszony, rolniczo-osadniczy charakter, z dużym udziałem zieleni przydomowej i otwartych przestrzeni pól. Tym samym strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną stanowi kręgosłup osadniczy gminy, łączący tradycyjny krajobraz wsi nadwiślańskiej

z nowoczesnymi formami mieszkalnictwa, przy zachowaniu równowagi pomiędzy rozwojem budownictwa mieszkaniowego a ochroną przestrzeni rolniczej i krajobrazowej Kotliny Grudziądzkiej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) w gminie Dragacz obejmuje większość historycznych wsi o rolniczym charakterze, w których zabudowa mieszkaniowa jest trwale związana z gospodarstwami rolnymi. Do tej strefy zaliczono tereny w miejscowościach m.in. Bratwin, Dolną Grupę, Dragacz, Fletnowo, Grupę, Górną Grupę, Michale, Mniszek, Nowe Marzy, Stare Marzy, Wielki Lubień, Wielkie Stwolno i Wielkie Zajączkowo, tworzące podstawowy układ osadnictwa wiejskiego w gminie.

Strefa ta obejmuje zabudowę zagrodową zintegrowaną z funkcją produkcji rolniczej, a także tradycyjne siedliska rolnicze i kolonijne. W wielu przypadkach układ przestrzenny wsi zachował historyczny charakter olęderski, szczególnie w dolinie Wisły, gdzie widoczne są jeszcze pasmowe, wydłużone działki siedliskowe oraz regularne rozmieszczenie zagród wzdłuż dawnych dróg wodnych i wałów przeciwpowodziowych. Przykładem takich reliktowych układów są miejscowości Wielkie Stwolno, Wielkie Zajączkowo i Bratwin, gdzie zabudowa wciąż odzwierciedla geometryczny porządek i porządek przestrzenny nadany przez osadników niderlandzkich od XVI wieku. W ramach strefy dopuszcza się kontynuację i rozwój istniejącej zabudowy rolniczej, w tym przebudowę i modernizację siedlisk w procesie technicznego następstwa pokoleń. Możliwa jest także budowa nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych, krajobrazu oraz form zabudowy wpisujących się w charakter wsi. Takie podejście ma na celu utrzymanie tradycyjnego krajobrazu kulturowego i zachowanie ciągłości funkcjonalnej wsi.

Strefa usługowa (SU) w gminie Dragacz obejmuje tereny przeznaczone pod szeroko rozumiane usługi publiczne i komercyjne, rozmieszczone głównie w miejscowościach Dolna Grupa, Dragacz, Fletnowo, Grupa, Grupa Plac, Górna Grupa, Michale, Stare Marzy, Wielki Lubień, Wielkie Stwolno i Wielkie Zajączkowo. Ich lokalizacja odzwierciedla zarówno układ osadniczy gminy, jak i rozmieszczenie infrastruktury społecznej i komunikacyjnej. Strefa ta obejmuje przede wszystkim obiekty użyteczności publicznej – szkoły podstawowe, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia i budynki administracji lokalnej – które zlokalizowane są w centralnych częściach wsi, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny te podlegają szczególnym wymaganiom w zakresie ochrony akustycznej i sanitarnej, a ich charakter użytkowania nie jest związany ze stałym pobytem ludności.

Poza usługami publicznymi strefa SU obejmuje również usługi komercyjne i produkcyjno-magazynowe, koncentrujące się przy głównych trasach komunikacyjnych – szczególnie wzdłuż drogi krajowej nr 91 i w sąsiedztwie węzła autostradowego Nowe Marzy. Obszary te posiadają korzystne warunki lokalizacyjne dla działalności gospodarczej, w tym usług logistycznych i dystrybucyjnych obsługujących ruch tranzytowy między Grudziądzem, Świeciem a Toruniem. Szczególne znaczenie ma rejon Dolnej i Górnej Grupy, gdzie strefy usługowe graniczą z terenami przemysłowo-logistycznymi (SP) i stanowią naturalne ich uzupełnienie. W Dolnej Grupie znajdują się ponadto tereny przeznaczone na działalność o charakterze edukacyjnym i rekreacyjnym, zlokalizowane w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej.

Strefa gospodarcza (SP) w gminie Dragacz obejmuje istniejące zespoły zabudowy o charakterze produkcyjnym, magazynowym i logistycznym, zlokalizowane głównie w miejscowościach Grupa, Górna Grupa, Michale, Mniszek, Nowe Marzy i Stare Marzy. Ich rozmieszczenie nie jest przypadkowe – odpowiada historycznie ukształtowanemu układowi transportowemu oraz lokalizacji dawnych zakładów przemysłowych i zaplecza wojskowego.

Największe skupisko funkcji gospodarczych występuje w rejonie Górnej Grupy, gdzie rozwija się nowoczesna strefa przemysłowo-logistyczna, bezpośrednio powiązana z przebiegiem autostrady A1 i węzłem komunikacyjnym Nowe Marzy. Teren ten stanowi kluczowy obszar koncentracji inwestycji o charakterze magazynowym, składowym i przetwórczym, korzystający z dogodnych połączeń z Gdańskiem, Grudziądem, Toruniem i Bydgoszczą. W pozostałych częściach gminy działalność gospodarcza ma charakter bardziej rozproszony i lokalny, oparty na mniejszych przedsiębiorstwach usługowych, warsztatach i składach budowlanych.

W strefie gospodarczej nie przewiduje się istotnych zmian zasięgu, a kierunek planistyczny zakłada przede wszystkim wzmacnianie i modernizację istniejącej zabudowy, poprawę dostępności komunikacyjnej oraz stopniową rekultywację zdegradowanych obszarów poprzemysłowych.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje tereny wielkotowarowych gospodarstw rolnych, położone głównie w rejonie Bratwina i Fletnowa, gdzie występują gleby wysokiej klasy bonitacyjnej. W planie ogólnym przewidziano możliwość reinwestycji i unowocześnienia zaplecza gospodarczego tych terenów – budowy nowych magazynów, obór, silosów czy suszarni, z zachowaniem zasad ochrony krajobrazu i środowiska. Celem jest wspieranie nowoczesnego rolnictwa towarowego, które może współistnieć z zabudową wiejską bez konfliktów funkcjonalnych.

Strefa cmentarzy (SC) obejmuje istniejące czynne nekropolie w miejscowościach Grupa, Grupa Plac, Górna Grupa i Wielki Lubień. Są to obiekty o znaczeniu lokalnym, często związane z dawnymi parafiami, zachowujące wartości historyczne i kompozycyjne. Przewiduje się wyznaczenie nowego terenu pod cmentarz w miejscowości Górna Grupa oraz utrzymanie i porządkowanie istniejących obszarów sepulkralnych, w tym ochrona zieleni towarzyszącej i historycznych układów alei.

Strefa górnictwa (SG) obejmuje tereny eksploatacji kruszywa naturalnego w rejonie Dolnej Grupy, Grupy i Górnej Grupy, gdzie zlokalizowane są wyrobiska po odkrywkowym wydobywaniu żwirów i piasków. Są to obszary o trwałym przekształceniu rzeźby terenu, które po zakończeniu działalności górniczej podlegają rekultywacji – najczęściej w kierunku wodnym lub leśnym. Eksploatacja górnicza, mimo lokalnego charakteru, miała zauważalny wpływ na krajobraz i gospodarkę przestrzenną gminy, a tereny te po rekultywacji stanowią obecnie element systemu usługowych.

Strefa komunikacyjna (SK) w gminie Dragacz została wyznaczona w oparciu o istniejący i strategiczny układ transportowy, obejmujący autostradę A1, drogę krajową nr 91, drogi wojewódzkie i powiatowe, a także linie kolejowe o znaczeniu ponadregionalnym. Strefą objęto tereny wzdłuż głównych korytarzy transportowych oraz węzłów infrastrukturalnych, które stanowią oś rozwoju funkcjonalnego gminy. Najważniejszym elementem tej strefy jest autostrada A1 z węzłem komunikacyjnym Nowe Marzy, który pełni kluczową rolę w powiązaniach północ-południe, łącząc gminę z Grudziądem, Toruniem, Gdańskiem i Łodzią. W otoczeniu węzła rozwijają się funkcje gospodarcze i logistyczne, a sama autostrada stanowi najważniejszy czynnik strukturalny wpływający na układ przestrzenny gminy po 2010 roku.

Równolegle do niej przebiega droga krajowa nr 91 (dawna trasa E75), stanowiąca główną oś osadniczą i usługową gminy. Łączy ona większość miejscowości – Dragacz, Dolną Grupę, Grupę, Michale, Mniszek, Stare i Nowe Marzy – zapewniając im bezpośredni dostęp do sieci wyższego rzędu. W planie ogólnym utrzymano jej korytarz jako priorytetowy dla obsługi komunikacyjnej i bezpieczeństwa ruchu, z możliwością przebudowy skrzyżowań oraz rozwoju infrastruktury towarzyszącej (zatok, chodników, ścieżek pieszko-rowerowych). Strefa komunikacyjna obejmuje również linię kolejową nr 131 (Chorzów – Tczew) biegnącą przez Grupę i Dolną Grupę, która ma istotne znaczenie dla transportu towarowego i potencjalnie dla przewozów pasażerskich w relacji z Grudziądzem. Tereny kolejowe, wraz z bocznkami i zapleczem technicznym, zachowują swój status infrastrukturalny, a ich rewitalizacja może stanowić czynnik aktywizujący gospodarczo południową część gminy.

W strukturze komunikacyjnej Dragacza istotną rolę odgrywa także most drogowy przez Wisłę, stanowiący jedyne stałe połączenie lewobrzeżnej części powiatu świeckiego z Grudziądzem. Jego funkcjonowanie ma bezpośredni wpływ na intensyfikację ruchu i rozwój zabudowy w miejscowości Dragacz, która staje się naturalnym przedmieściem Grudziądza.

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

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

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

W planie ogólnym Gminy Dragacz wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w lukach w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

4. MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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

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

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 3389 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 150% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

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

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

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

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

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię

zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 326,89 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

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

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
308,20	102 570	3612	107

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Dragacz w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	380	338	2668	3386
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	0	6	35	41
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	0	17	168	185
RAZEM	380	361	2871	3612

Po zsumowaniu wyników dla trzech wspomnianych wyżej stref wielofunkcyjnych uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 3612 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 3389 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 3612 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 107% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Dragacz jest jedną z niewielu gmin o tak wysokim zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 150% obecnie liczby mieszkańców (średnio dla innych gmin około 125%). W planie ogólnym wykorzystano tę możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie z zachowaniem pewnych rezerw na przyszłe lata funkcjonowania.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

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

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

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

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

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie, o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
275,7	113,69	62,45

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przeczności: w przypadku, gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wyłącza na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

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

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

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

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

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

Tabela 6: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym Gminy Dragacz

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,5	60	14	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40	15	30
strefa usługowa	1,2-1,5	40-50	15	30
strefa gospodarcza	2,0	80	15-40	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

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

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie Gminy Dragacz oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie

widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

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

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

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

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego Gminy Dragacz obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Dragacz na lata 2023–2030”, przyjęta uchwałą nr XX/152/23 Rady Gminy Dragacz z dnia 28 czerwca 2023 r. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

Strategia rozwoju Gminy Dragacz nie przewiduje istotnego zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową poza terenami wskazanymi w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zarówno w dokumentach strategicznych wyższego rzędu, takich jak „Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego 2030+ – Strategia Przyspieszenia”, jak i w dokumentach powiatowych, nie zidentyfikowano szczególnych potrzeb w zakresie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. Również w odniesieniu do dokumentów ponadlokalnych, w tym związanych z realizacją Strategii ZIT MOF Grudziądza, nie przewiduje się szczególnych uwarunkowań dla Gminy Dragacz w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej. W konsekwencji, na moment uchwalania Planu ogólnego, strategia gminy nie wskazuje nowych kierunków przestrzennych związanych z rozwojem funkcji mieszkaniowej ani nie sygnalizuje zwiększonego zapotrzebowania na nowe tereny budowlane. Również w odniesieniu do dokumentów ponadlokalnych, w tym dotyczących obszaru oddziaływania Centralnego Portu Komunikacyjnego, nie przewiduje się szczególnych uwarunkowań dla Gminy Dragacz w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Dragacz został określony w oparciu o jej uwarunkowania środowiskowe, gospodarcze i społeczne, a także powiązania w ramach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Grudziądza. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz utrzymanie ładu przestrzennego.

Główną osią rozwojową gminy jest oś komunikacyjna A1 – DK 91, stanowiąca kręgosłup powiązań funkcjonalnych zarówno wewnątrz gminy, jak i w relacji z Grudziądzem oraz Świeciem. Wzdłuż tej osi zlokalizowane są kluczowe miejscowości – Dolna Grupa, Grupa i Dragacz, pełniące funkcję lokalnych centrów osadniczo-usługowych. Występuje tu największa koncentracja zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, a rozwój przestrzenny ukierunkowany jest na dogęszczanie i porządkowanie istniejącej zabudowy.

W strukturze przestrzennej gminy wyodrębniono cztery podstawowe strefy funkcjonalne:

- Strefa wielofunkcyjna – koncentrująca się w miejscowościach Dragacz, Dolna Grupa, Górna Grupa, Stare Marzy. Stanowi główny obszar lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych, oświatowych i komercyjnych, a także przedsięwzięć gospodarczych. To tutaj koncentruje się obsługa mieszkańców gminy, a powiązania z Grudziądzem wzmacniają proces suburbanizacji.

- Strefa rolniczo-osadnicza – obejmuje miejscowości o utrwalonych funkcjach rolniczych i mieszkaniowych, takich jak Wielki Lubień, Michale, Bratwin, Wielkie Zajączkowo czy Wielkie Stwolno. Rozwój przestrzenny opiera się tu na funkcji rolniczej, z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ściśle powiązanej z zapleczem gospodarstw rolnych.
- Strefa rolniczo-ekologiczna – obejmuje tereny doliny Wisły oraz obszary predysponowane do prowadzenia działalności rolniczej przy zachowaniu wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. W szczególności dotyczy to rejonu Fletnowa oraz terenów nadwiślańskich, które pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i stanowią część sieci Natura 2000. Polityka przestrzenna zakłada tu ograniczenie intensywnej zabudowy na rzecz ochrony środowiska i rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych.
- Strefa leśna – zlokalizowana głównie w otoczeniu Grupy, Mniszka oraz w rejonie kompleksów leśnych przylegających do doliny Wisły. Strefa ta pełni funkcję przyrodniczą, rekreacyjną i ochronną, w tym związaną z rezerwatem przyrody „Jezioro Fletnowskie”. Rozwój zabudowy jest tu ograniczony, a polityka przestrzenna koncentruje się na ochronie krajobrazu i wspieraniu funkcji turystycznych.

Hierarchia osadnicza gminy zakłada dominującą rolę Dragacza jako siedziby władz gminy, pełniącego funkcję ośrodka administracyjnego i usługowego. Uzupełniające znaczenie mają Dolna Grupa i Grupa, które rozwijają się jako lokalne centra osadnicze wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych. Pozostałe wsie pełnią funkcje osadnicze i rolnicze, stanowiąc zaplecze produkcyjne i mieszkaniowe gminy.

Model przestrzenny Dragacza ukierunkowany jest na koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących miejscowości oraz na wzmocnienie powiązań funkcjonalnych z Grudziądzem jako ośrodkiem nadrzędnym. Priorytetem jest unikanie rozproszonej zabudowy na terenach otwartych, maksymalizacja wykorzystania terenów już uzbrojonych oraz ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny Wisły.

Polityka przestrzenna Gminy Dragacz zakłada koncentrację nowej zabudowy na terenach już zurbanizowanych lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolnych, co pozwala na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury oraz ochronę cennych zasobów przyrodniczych i rolniczych. Unikanie rozproszonej zabudowy sprzyja ograniczeniu kosztów infrastrukturalnych oraz utrzymaniu ładu przestrzennego – w szczególności w obrębie miejscowości Dragacz, Dolna Grupa i Grupa, które pełnią kluczową rolę osadniczą.

W zakresie transportu podstawą układu komunikacyjnego gminy pozostaje sieć dróg krajowych, powiatowych i gminnych. Kluczowe znaczenie mają autostrada A1 oraz droga krajowa nr 91, które zapewniają powiązania z Grudziądzem i Świeciem, a także dalej z regionalnymi ośrodkami rozwoju.

Polityka przestrzenna realizowana na terenie Gminy Dragacz zakłada racjonalne kształtowanie struktury użytkowania terenu oraz utrzymanie zintegrowanego ładu przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Kluczowym elementem tego procesu jest unikanie rozpraszania zabudowy na tereny dotychczas nieurbanizowane oraz koncentracja nowej zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Takie podejście pozwala ograniczać zjawisko chaotycznej suburbanizacji, maksymalizować wykorzystanie już uzbrojonych terenów oraz lokować nowe inwestycje w miejscowościach o największym potencjale infrastrukturalnym. Działania te umożliwiają optymalizację kosztów utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz społecznej, a także wspierają harmonijny rozwój gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego określa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują obszar Gminy Dragacz. Do najważniejszych z nich należą:

- zadanie 2 - Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przez zmianą użytkowania na cele nierolnicze
- zadanie 7 - Budowa autostrady A-1 Gdańsk
- zadanie 8 - Budowa drogi ekspresowej S-5
- zadanie 11 - Przebudowa drogi krajowej nr 1
- zadanie 23 - Modernizacja dróg wodnych
- zadanie 39 - Opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego
- zadanie 41 - Powiększenie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły i Krajeńskiego Parku Krajobrazowego
- zadanie 44 - Ustanowienie i wdrożenie planów ochrony parków krajobrazowych: Doliny Dolnej Wisły, Tucholskiego i Wdeckiego
- zadanie 46 - Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody
- zadanie 47 - Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci
- zadanie 122 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 272
- zadanie 143 - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 402 - remont mostu w Dolnej Grupie w km 1,081 - remont mostu w Dolnej Grupie w km 0,928
- zadanie 151 - Przebudowa linii kolejowej nr 208
- zadanie 187 - Naprawa i odbudowa urządzeń przeciwpowodziowych w dolinie Wisły

Położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Grudziądza powoduje silne powiązania funkcjonalne z miastem. Dragacz pełni rolę zaplecza osadniczego – przedmieścia oraz obszaru produkcji rolnej, przy czym znaczna część mieszkańców gminy dojeżdża do miasta w celach zawodowych, edukacyjnych i usługowych. Plan województwa wskazuje, że Dragacz znajduje się w strefie intensywnej MOF Grudziądza, gdzie dominuje indywidualna gospodarka rolnicza i ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych, aby zachować równowagę między funkcjami osadniczymi a środowiskowymi.

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

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

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

Tabela 7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym Gminy Dragacz

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Rezerwat Przyrody Jezioro Fletnowskie; Chełmiński Park Krajobrazowy, Nadwiślański Park Krajobrazowy, Park Krajobrazowy Góry Łosiowe; Obszar Chronionego Krajobrazu Wschodni Borów Tucholskich; Obszar Natura 2000 PLB040003 Dolina Dolnej Wisły; 13 pomników przyrody w tym 145 tworów przyrody; 10 użytków ekologicznych.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Wisły wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	Włączono do strefy otwartej SO w zakresie obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Nie występują	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	Na terenie Gminy Dragacz funkcjonuje kilka ujęć wody z pozwoleniami wodnoprawnymi,	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY DRAGACZ

	z czego zaledwie dwa znajduj ^ą się pod kontrol ^ą podmiot ^{ów} publicznych (Górna Grupa, Grupa). Potrzeby mieszkańc ^{ów} w zakresie dostarczania wody zaspokaja Stacja Uzdatniania Wód w Górnej Grupie, w której czynne s ^ą cztery studnie.	
f) obszary ochronne zbiornik ^{ów} wód śródlądowych,	Nie występuj ^ą	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	2 aktualne tereny i obszary górnicze w miejscowościach Górna Grupa oraz Dolna Grupa.	Włączono do strefy górniczej SG i strefy otwartej SO.
h) udokumentowane zło ^ż a kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	26 zło ^ż w miejscowościach: Górna Grupa, Dolna Grupa, Grupa, Mniszek, Stare Marzy. Piaski i żwiry.	Włączono do strefy górniczej SG i strefy otwartej SO.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występuj ^ą	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytk ^{ów} 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 zabytk ^{ów} oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytk ^{ów} - 12 obiekt ^{ów} . Gminna ewidencja zabytk ^{ów} - 74 obiekt ^y .	Dobór stref planistycznych oraz parametr ^{ów} zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiekt ^{ów} zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytk ^{ów} .
k) obszary pomnik ^{ów} zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występuj ^ą	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony w obrębie Grupa Plac; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 208.	Włączono do strefy komunikacji SK.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występuj ^ą	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występuj ^ą	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występuj ^ą	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występuj ^ą	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występuj ^ą grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia plan ^{ów} miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia grunt ^{ów} rolnych

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY DRAGACZ

	gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Nie występują	-

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

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

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

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

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

Gmina Dragacz leży w obszarze zasięgu korytarza przebiegu tzw. linii kolejowej nr 5 wymienionej w Strategicznym Studium Lokalizacyjnym Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego. Oznacza to, że dopóki nie będzie wybrany wariant inwestorski przebiegu linii, nie będzie znany przebieg linii kolejowej i ewentualny zakres oddziaływania tej linii na teren Gminy Dragacz. Warto podkreślić, że rozwój potąceń kolejowych typu CPK może pośrednio zwiększyć dostępność komunikacyjną regionu Grudziądza i okolic, co może wpłynąć na wzrost atrakcyjności osadniczej i gospodarczej Dragacza.

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie Gminy Dragacz zidentyfikowano 17 krajobrazów, z których żaden nie uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jednak dla niektórych z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 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.
- Prowadzenie działań rewitalizacyjnych obiektów ulegających dewastacji i przystosowanie ich na cele użytkowe.
- Utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych.

Pod tym względem gmina ma umiarkowanie złożoną strukturę na tle innych gmin objętych audytem.

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

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego Gminy Dragacz, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które mają wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Dalsze funkcjonowanie tych terenów w nie pogorszonym stanie – przede wszystkim dolin cieków wraz z biocenozami towarzyszącymi, podmokłości pomiędzy pagórkami oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie.

Analiza stanu środowiska i zidentyfikowanie jego głównych zagrożeń w Gminie Dragacz pozwala na określenie wytycznych uwzględniających potrzeby ochrony środowiska wobec prowadzonej i projektowanej polityki przestrzennej gminy:

- na terenach, na których występują grunty nienośne lub słabonośne (torfy w dolinie Wisły, namuły i mady w rejonie miejscowości Bratwin, Wielkie Zajęczkowo, Dolna Grupa), preferowane jest użytkowanie w formie trwałych użytków zielonych lub – w przypadku mad rzecznych – prowadzenie gospodarki rolnej dostosowanej do warunków siedliskowych;
- wprowadzić zakaz eksploatacji piasków z obszarów leśnych oraz torfów z obszarów dolinnych;
- zakazać zabudowy w obrębie terenów o wysokich wartościach spadków (np. krawędź wysoczyzny w rejonie Mniszka i Grupy), ze względu na ryzyko erozji i walory krajobrazowe;
- powstrzymać rozwój zabudowy w obrębie enklaw leśnych poza istniejącymi skupieniami zabudowy, w szczególności w kompleksach leśnych wokół Wielkiego Lubienia;
- zakazywać inwestycji mogących trwale zmienić rzeźbę terenu;
- zakazać inwestycji mogących naruszyć integralność dolin rzecznych, w tym doliny Wisły, Osy i Mątawy, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych o charakterze publicznym;
- wody podziemne w użytkowych poziomach wodonośnych eksploatować zgodnie z udokumentowanymi zasobami dyspozycyjnymi, z przeznaczeniem na zaopatrzenie ludności w wodę (m.in. ujęcia w Dolnej Grupie i Dragaczu);
- wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego na obszarach sandrowych przeznaczać wyłącznie do celów nawodnień; zaopatrzenie ludności w wodę prowadzić z sieci wodociągowej;
- pozostawić do zachowania istniejące systemy drenarskie i melioracyjne oraz podjąć działania modernizacyjne w celu poprawy ich skuteczności, szczególnie w dolinie Wisły;
- na obszarach o wysokiej podatności pierwszego poziomu wodonośnego na degradację wprowadzić zakaz lokalizowania działalności mogącej spowodować przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni ziemi do gruntu; na terenach potencjalnie narażonych

(np. rejon intensywnej zabudowy w Dolnej Grupie i Grupie) stosować uszczelnione nawierzchnie i systemy odprowadzania wód opadowych do oczyszczania;

- wody powierzchniowe na terenie gminy, zwłaszcza w dolinie Wisły oraz w mniejszych zbiornikach (np. stawy w rejonie Fletnowa), powinny podlegać ochronie przed eksploatacją do celów innych niż nawodnienia rolnicze, przeciwpożarowe czy leśnictwo;
- na terenach rolnych w bezpośrednich zlewniach cieków i zbiorników wodnych stosować kodeks dobrej praktyki rolniczej w zakresie nawożenia i ochrony wód;
- na terenach leśnych wprowadzać obiekty hydrotechniczne sprzyjające retencji, zwłaszcza w kompleksach leśnych w rejonie Wielkiego Lubienia i Stwolna;
- ograniczać uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń powietrza z tzw. niskiej emisji poprzez rozwój zbiorowych systemów zaopatrzenia w ciepło oraz popularyzację technologii niskoemisyjnych;
- stosować paliwa ekologiczne i technologie ograniczające emisje na terenach o rozproszonej zabudowie;
- kształtować zieleni wysoką w formie pasów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zwłaszcza na terenach intensywnie użytkowanych rolniczo (np. okolice Michale, Górna Grupa, Dolna Grupa);
- ograniczać zabudowę na terenach zagłębiń o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych dla stałego pobytu ludności;
- chronić gleby o wysokiej przydatności rolniczej (klasy I–III) przed przeznaczeniem na cele nierolnicze;
- przeprowadzać działania przeciwerozryjne na gruntach ornych zagrożonych erozją wodną i wietrzną, zwłaszcza na stokach wysoczyzny w rejonie Mniszka i Grupy, poprzez zadrzewienia śródpolne i utrzymanie roślinności ochronnej.

Tereny leśne oraz doliny cieków i starorzeczy Wisły, a także liczne torfowiska, podmokłe łąki i niewielkie oczka wodne, stanowią ostoje bioróżnorodności na terenie Gminy Dragacz oraz miejsce retencji wód, dlatego powinny być bezwzględnie zachowane i chronione przed zabudową. Obszary te pełnią rolę lokalnych korytarzy ekologicznych, wzdłuż których zachodzi migracja roślin i zwierząt, a także występują bogate siedliska grzybów, co sprzyja wymianie genetycznej i utrzymaniu różnorodności biologicznej w regionie doliny dolnej Wisły. W dokumentach planistycznych należy konsekwentnie utrzymywać zakaz ich przekształcania. Ważnym elementem systemu przyrodniczego gminy są także miedze, zieleni śródpolna oraz pasy zadrzewień w rejonie wsi Wielki Lubień czy Bratwin, które zwiększają retencję i wspierają procesy regeneracji powietrza. Wskazane tereny pełnią nie tylko funkcję przyrodniczą, lecz także rekreacyjną, zwłaszcza w otoczeniu lasów nadwiślańskich.

Do najważniejszych walorów krajobrazowych i turystycznych gminy należy zaliczyć dolinę Wisły z licznymi starorzeczami i łąkami, kompleksy leśne w rejonie Górnej Grupy, Dolnej Grupy i Michala, a także podmokłe tereny torfowiskowe w okolicy Grupa Dolna. Mimo dominacji funkcji rolniczej, zachowały się tu wartościowe fragmenty naturalnego krajobrazu, atrakcyjne wizualnie i przyrodniczo. Na terenie gminy zlokalizowane są również obiekty dziedzictwa kulturowego, takie jak klasztor w Górnej Grupie czy grodzisko w Bratwinie, które wkomponowane w krajobraz przyrodniczy zwiększają potencjał turystyczny obszaru.

Rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien opierać się na zachowaniu istniejących walorów środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem stref wolnych od zabudowy wzdłuż Wisły i kanałów melioracyjnych oraz wokół oczek wodnych i podmokłości. Wymaga to również usprawnienia gospodarki wodno-ściekowej w miejscowościach Dragacz, Dolna Grupa i Górna Grupa, aby ograniczyć ryzyko degradacji wód powierzchniowych. Rozwój turystyki i rekreacji powinien odbywać się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem środowiska i przy zapewnieniu trwałości jego zasobów.

Gmina charakteryzuje się umiarkowanymi warunkami do rozwoju produkcji rolnej, co wynika z budowy geologicznej i dominujących gleb. Najlepsze gleby (klasy I–III) występują na północy i wschodzie gminy, w rejonie Fletnowa, Michała i Grup, gdzie wymagają szczególnej ochrony przed przeznaczeniem na cele nierolnicze. W pozostałych częściach, zwłaszcza w okolicach Dolnej Grupy, Bratwina i Wielkiego Lubienia, dominuje mozaika gleb klas IV–VI, o mniejszej wartości produkcyjnej, podatnych na przesuszenia i erozję.

Działania na terenach rolniczych powinny zmierzać do racjonalnego użytkowania, w tym ochrony gleb przed erozją wodną i wietrzną, a także wprowadzania pasów zadrzewień i stref buforowych wzdłuż rowów i kanałów melioracyjnych. Zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej oraz oczek wodnych, licznych w okolicach Dragacza i Dolnej Grupy, zwiększy retencję i poprawi warunki siedliskowe dla fauny. Rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien być prowadzony przede wszystkim w obrębie istniejących miejscowości – Dragacza, Górnej Grupy, Dolnej Grupy i Fletnowa – jako uzupełnienie zwartej zabudowy. Wykluczone jest lokowanie nowej zabudowy na terenach zalewowych doliny Wisły, w lasach i na łąkach podmokłych.

Funkcje przemysłowe i produkcyjne powinny być rozwijane w oparciu o istniejące tereny gospodarcze w rejonie Dolnej Grupy i Grupy Górnej, gdzie istnieje zaplecze infrastrukturalne i dogodne powiązania transportowe z autostradą A1. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji usługowych czy produkcyjnych należy zachować odpowiednie strefy ochronne i zapewnić buforowanie wobec zabudowy mieszkaniowej. Obowiązkiem jest także zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej oraz stosowanie rozwiązań niskoemisyjnych, które zmniejszą wpływ działalności gospodarczej na środowisko.

Dalszy rozwój gminy, szczególnie osadniczy, powinien być oparty na przyrodniczych uwarunkowaniach i zasobach gminy. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

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

Opisany plan ma za zadanie zracjonalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $7\,822 \cdot 5\% = 8\,213$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 192\,971 \text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 28,1 \text{ m}^2$; $P_{-10} = 23,8 \text{ m}^2$; $P_{-20} = 22,0 \text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 37,6 \text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 34,8 \text{ m}^2$

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

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 8\,213 - (192\,971 / 40,0) = 3\,389 \text{ osoby}$$

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

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego Gminy Dragacz stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:15 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:15 000.

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

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych i kontury budynków pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGİB, z dnia 26.11.2024 r.

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

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ostry Przeciwośuwiskowej
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS;
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;

- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zestawienie zawiera spis poszczególnych stref oraz odpowiadających im terenów w profilu podstawowym i profilu dodatkowym, a także parametry zabudowy, określone w planie ogólnym gminy. Zestawienie ma charakter informacyjny i nie stanowi planu ogólnego (którym jest załącznik do niniejszej uchwały).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	14.0	30.0
2SW - 3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	14.0	30.0
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	14.0	30.0
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	2.5	60.0	14.0	30.0
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2.5	60.0	14.0	30.0
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	14.0	30.0
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	14.0	30.0
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	14.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
4SJ - 6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
8SJ - 24SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
26SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
27SJ - 29SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
31SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0

[illegible]

[illegible]

201SJ - 202SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
203SJ - 206SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
207SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 7SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
8SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
9SZ - 11SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
12SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
13SZ - 17SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
18SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
19SZ - 27SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
28SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
29SZ - 32SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
34SZ - 39SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
40SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
41SZ - 44SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
46SZ - 47SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0

[illegible]

138SZ - 151SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
152SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
153SZ - 183SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
184SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
185SZ - 186SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
187SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
188SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
190SZ - 193SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
194SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	1.2	40.0	15.0	30.0
195SZ - 201SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
203SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
204SZ - 205SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	15.0	30.0
206SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
207SZ - 209SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	15.0	30.0
210SZ - 213SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna	Maksymalny udział powierzchni	Maksymalna wysokość	Minimalny udział powierzchni
------------	--------------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------

			Intensywność Zabudowy	zabudowy	zabudowy	biologicznie czynnej
1SU - 3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
7SU - 14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
16SU - 18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	15.0	30.0
23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0
24SU - 26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	15.0	30.0
28SU - 42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
43SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów	1.2	40.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SP - 3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług, teren zieleni naturalnej	2.0	80.0	40.0	20.0
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
2SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wód, teren zieleni naturalnej	1.5	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 3SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki				50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC - 5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

6SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego	30.0
-----	---	-------------------------------	------

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej				
2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren produkcji, teren zieleni naturalnej				
3SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej				
4SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
3SO - 6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
10SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
17SO - 23SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
28SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
30SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
34SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
38SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

42SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
44SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
46SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
50SO - 51SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 15SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					