

PLAN OGÓLNY GMINY

# Uzasadnienie – Plan Ogólny Gminy Osiek

Wójt Gminy Osiek

---

## 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.

### Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

#### Obszary uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z Art. 13a ust 4 pkt 2 lit. b, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym został określony Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, (Dz.U.2024.729 z dnia 2024.05.15).

Obszary uzupełnienia zabudowy dla wyznaczono zgodnie z §1 przedmiotowego rozporządzenia.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Brodnickiego (Licencja nr GG.6640.48.2024\_0402\_P) z dnia 24.06.2024 r. Uchwała Nr I/8/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego została podjęta przez Radę Gminy Osiek 7 maja 2024 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza poprzez:

- 1) określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W wyniku wykonania powyższych czynności wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy przedstawione na poniższym kartogramie.

Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się również rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Dla gminy Osiek wartości wynoszą:  $P_b = 250$  ha,  $P_u = 87$  ha.

**Zgodnie z wzorem :**

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) \approx 40,5 \text{ ha}$$

Obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono dla terenów gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 13a. uopzp, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględniając art. 59. ust. 1 uopzp decyzją o warunkach zabudowy wydaje się dla terenów nie objętych planem miejscowym.

**Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczony w wyniku czynności o których mowa w §1 ust 5 rozporządzenia wynosi ok 93,2ha i nie przekracza dopuszczalnej powierzchni.**

W gminie Osiek obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z przepisami rozporządzenia, przy czym ich rola została ściśle powiązana z procedurą wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, OUZ stanowią podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy, natomiast art. 59 ust. 1 tej samej ustawy wskazuje, że decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wyłącznie dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, chociaż przepisy wykonawcze pozwalają na techniczne wyznaczenie OUZ w sposób niezależny od pokrycia planami miejscowymi, to w praktyce ich funkcja ogranicza się jedynie do obszarów pozbawionych MPZP. W granicach obowiązujących planów miejscowych decyzji o warunkach zabudowy się nie wydaje, co oznacza, że wyznaczanie OUZ na tych terenach byłoby bezzasadne zarówno formalnie, jak i funkcjonalnie.

## Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, §3 ust 1., zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wylicza się zgodnie z wzorem §3 ust 2, rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla gminy Osiek prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, wynosi:

$$M_{20} = 3\,257 \text{ (stan na 2044)} = 3\,257 + 5\% = 3\,420 \text{ osób}$$

$$PUM_0 = 97\,358 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2023)}$$

### Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca.

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust 3, rozporządzenia:

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

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

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Osiek najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych), przedstawiają się następująco:

$P_0 = 25,8 \text{ m}^2$  (stan na 2024)

$P_{-10} = 21,7 \text{ m}^2$  (stan na 2014)

$P_{-20} = 20,8 \text{ m}^2$  (stan na 2004)

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 34,0 \text{ m}^2$$

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 30,8 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca.

Obliczona powierzchnia jest mniejsza niż  $40 \text{ m}^2$ , wobec czego przyjmuje się wartość  $40 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

ZATEM:

$$\underline{ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20} = 986 \text{ osób}}$$

W gminie Osiek istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 986 osób.

Wartość ta jest mniejsza niż 1000, natomiast obecna liczba mieszkańców wynosi 3 749 osób (dane za rok 2024), zatem spełnia żadnego z warunków określonego w § 3 ust 9 pkt rozporządzenia.

| Zapotrzebowanie: |         |           |
|------------------|---------|-----------|
| 70 %             | 100 %   | 130 %     |
| 690 os.          | 986 os. | 1 282 os. |

### Chłonność terenów niezabudowanych.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

łącznie w ramach określenia istniejącego zagospodarowania wyznaczono strefy z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej o powierzchni 310 ha. W wyznaczonych strefach określono luki w zabudowie celem ustalenia chłonności. Chłonność terenu wyraża możliwą do lokalizacji ilość zabudowy na danym terenie z uwzględnieniem intensywności zabudowy. W celu ustalenia chłonności określono współczynnik urbanizacji, który jest odwzorowaniem obecnego poziomu zagospodarowania i wskazuje na jego potencjał rozwojowy. Poniższa tabela przedstawia ilość stref z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ich powierzchnię i zidentyfikowane w strefach powierzchnie luk w zabudowie.

| Strefa     | Powierzchnia stref (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia luk (m <sup>2</sup> ) | Różnica (m <sup>2</sup> ) |
|------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1          | 2                                    | 3                                  | 4                         |
| SJ, SW, SZ | 3093786                              | 327194                             | 2775346                   |

### Współczynnik urbanizacji.

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: § 3. 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

Ch – chłonność,

$W_U$  – współczynnik sumy powierzchni budynków, terenów drogowych i infrastrukturalnych do powierzchni strefy,

$P_L$  – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.

### WSPÓŁCZYNNIK URBANIZACJI OBLICZONO WG WZORU:

$$W_U = [(P_B - P_{bm}) + (P_{bm} * S_K)] / (P_S - P_L)$$

$P_B$  - powierzchnia wszystkich budynków w strefie,

$P_{bm}$  - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie,

$S_K$  - średnia liczba kondygnacji,

$P_S$  - powierzchnia strefy,

$P_L$  - powierzchnia luk w zabudowie,

❖ wyjaśnienie wzoru:

A. Licznik wzoru:  $[(P_B - P_{bm}) + (P_{bm} * S_K)]$

•  $(P_B - P_{bm})$ : oznacza powierzchnię budynków, które nie są przeznaczone na cele mieszkalne (w szczególności, budynki gospodarcze, garażowe, usługowe, usługowe, zabudowa towarzysząca), budynki funkcjonalnie inne niż mieszkalne,

•  $(P_{bm} * S_k)$  : powierzchnia budynków mieszkalnych przemnożona przez średnią liczbę kondygnacji. Uwzględniając wysokość (liczbę pięter), uwzględniamy „gęstość” powierzchni mieszkalnej. Więcej kondygnacji oznacza intensywniejszą zabudowę.

B. Mianownik wzoru:  $(P_s - P_L)$

• przedstawia „efektywną powierzchnię” strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych (takich jak parki, place, czy puste działki). Pozwala na ustalenie faktycznej powierzchni zabudowanej.

Współczynnik urbanizacji ( $W_U$ ) pozwala na określenie intensywności istniejącej zabudowy w danej strefie i jednocześnie umożliwia oszacowanie, ile nowej zabudowy może zostać zlokalizowane w obszarach niezabudowanych, czyli w lukach zabudowy.  $W_U$  uwzględnia zarówno budynki mieszkalne, jak i niemieszkalne, a także średnią liczbę kondygnacji w istniejącej zabudowie, co pozwala na precyzyjne uwzględnienie jej gęstości. Dzięki temu można oszacować potencjał terenów niezagospodarowanych na podstawie charakterystyki już istniejącej zabudowy.

Luki w zabudowie to przestrzenie w obrębie strefy, które są obecnie niezabudowane, takie jak wolne działki, place czy tereny zielone.  $W_U$  uwzględnia te obszary w mianowniku wzoru, odliczając ich powierzchnię od całkowitej powierzchni strefy, co pozwala na obliczenie tzw. efektywnej powierzchni do zabudowy. Intensywność istniejącej zabudowy, wyrażona w liczniku wzoru, stanowi odniesienie dla potencjalnej nowej zabudowy w niezagospodarowanych przestrzeniach. Wyższy  $W_U$  oznacza większą intensywność zagospodarowania, co z kolei wskazuje na większy potencjał do lokalizacji nowych budynków o podobnej charakterystyce.

Zależność ta sprawia, że  $W_U$  nie tylko opisuje obecny stan urbanizacji, ale także pozwala przewidzieć, jak intensywnie można zagospodarować luki zabudowy w sposób spójny z już istniejącą zabudową. Na podstawie współczynnika można oszacować, ile nowej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej może zostać zrealizowanej w danej strefie, uwzględniając takie parametry jak liczba kondygnacji i typ zabudowy. Tym samym  $W_U$  obliczony wg., opisanego wzoru wypełnia przesłanki określone 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: § 3. 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

| Powierzchnia stref (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia luk (m <sup>2</sup> ) | Różnica       | Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie. (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia wszystkich budynków w strefie. (m <sup>2</sup> ) | Średnia liczba kondygnacji | Współczynnik urbanizacji | Powierzchnia luk * $W_U$ (m <sup>2</sup> ) (CHŁONNOŚĆ) | Chłonność w osobach |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| $P_s$                                | $P_L$                              | $(P_s - P_L)$ | $P_{bm}$                                                        | $P_B$                                                         | $S_k$                      | $W_U$                    | $Ch = P_L * W_U$                                       |                     |
| 1                                    | 2                                  | 3             | 4                                                               | 5                                                             | 6                          | 7                        | 8                                                      | 9                   |
| 3102540                              | 318440                             | 2775346       | 112858                                                          | 325875                                                        | 1                          | 0,13                     | 42570                                                  | 1 064               |

| <b>Chłonność na poziomie 1 064 osób.</b> |              |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>70 %</b>                              | <b>100 %</b> | <b>130 %</b> |
| <b>690</b>                               | <b>986</b>   | <b>1282</b>  |
| <b>108%</b>                              |              |              |

W toku przeprowadzonej analizy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ustalono, że łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej strukturze osadniczej, w gminie Osiek wynosi 1 064 osób. Wartość ta została określona w oparciu o przyjętą metodologię obliczeń oraz obowiązujące wskaźniki urbanistyczne. Jednocześnie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano na poziomie 986 osób (100% zapotrzebowania). Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizie podlega również poziom 130% zapotrzebowania, który w niniejszym przypadku wynosi 1 282 osoby. Porównanie wskazanych wartości prowadzi do wniosku, że istniejąca chłonność terenów niezabudowanych pokrywa zapotrzebowanie mieszkaniowe w 108%, a więc w stopniu przekraczającym poziom 100%.

Pomimo że istniejąca chłonność terenów niezabudowanych w gminie Osiek wynosi 1 064 osób i pokrywa zapotrzebowanie mieszkaniowe na poziomie 108% (przy zapotrzebowaniu podstawowym wynoszącym 986 osób), podjęto decyzję o wyznaczeniu czterech dodatkowych stref planistycznych. Decyzja ta nie wynika z niedoboru terenów mieszkaniowych, lecz z przesłanek funkcjonalno-przestrzennych.

Wyznaczone strefy położone są w centrum istniejących terenów zurbanizowanych i stanowią naturalne uzupełnienie oraz domknięcie struktury osadniczej. Obejmują one:

- **SJ 77** – 3 331,5 m<sup>2</sup>,
- **SJ 99** – 10 324 m<sup>2</sup>,
- **100SJ** – 21 766 m<sup>2</sup>,
- **7SW** – 4 490 m<sup>2</sup>,
- **Powiększenie 6SJ** – 14 000 m<sup>2</sup>.

Ich lokalizacja w obszarze już zagospodarowanym sprzyja koncentracji zabudowy, ograniczeniu rozpraszania funkcji mieszkaniowej oraz racjonalnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej. Wskazane cztery strefy stanowią zatem ograniczone, racjonalne uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i mieszczą się w dopuszczalnych ramach bilansowych, nie powodując nadmiernego zwiększenia podaży terenów mieszkaniowych w skali gminy.

Po uwzględnieniu dodatkowych luk w strukturze zabudowy o łącznej powierzchni 53 911 m<sup>2</sup> dokonano aktualizacji bilansu. Należy podkreślić, że wzrost powierzchni luk nie przekłada się wprost na proporcjonalny wzrost chłonności, gdyż zgodnie z przyjętym współczynnikiem korelacji 0,13 jedynie część tej powierzchni stanowi efektywną podstawę do realizacji zabudowy mieszkaniowej (PUM).

Przy wskaźniku 40 m<sup>2</sup> PUM na 1 osobę daje to przyrost rzędu ok. 180 osób, co podnosi chłonność do ok. 1 244 osób, tj. ok. 126% zapotrzebowania.

Tym samym gmina Osiek zachowuje zgodność z ustawowym przedziałem 70–130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przyjęte rozwiązanie zapewnia bezpieczną rezerwę rozwojową nie prowadząc jednocześnie do nadmiernej nadpodaży terenów budowlanych ani przekroczenia progu 130%.

## Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

### Obszar uzupełnienia zabudowy.

W gminie Osiek obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z przepisami rozporządzenia, przy czym ich rola została ściśle powiązana z procedurą wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, OUZ stanowią podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy, natomiast art. 59 ust. 1 tej samej ustawy wskazuje, że decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wyłącznie dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, chociaż przepisy wykonawcze pozwalają na techniczne wyznaczenie OUZ w sposób niezależny od pokrycia planami miejscowymi, to w praktyce ich funkcja ogranicza się jedynie do obszarów pozbawionych MPZP. W granicach obowiązujących planów miejscowych decyzji o warunkach zabudowy się nie wydaje, co oznacza, że wyznaczanie OUZ na tych terenach byłoby bezzasadne zarówno formalnie, jak i funkcjonalnie. Z tego względu w gminie zrezygnowano z wyznaczania OUZ na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

### Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do wyznaczenia takiego obszaru jest zarówno lokalizacja w granicach administracyjnych miasta, jak i obecność intensywnej, zwartej struktury zabudowy o funkcjach mieszkalno-usługowych.

Gmina Osiek nie posiada statusu miasta, jest jednostką o charakterze wiejskim. W związku z tym nie spełnia podstawowego kryterium ustawowego umożliwiającego wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, jakim jest położenie w mieście. Ponadto, na terenie gminy brak jest zwartej struktury urbanistycznej o wysokiej intensywności zabudowy, który mógłby spełniać definicję zabudowy śródmiejskiej.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

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

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia.

Zgodnie z ustawą opisz w wyniku klasyfikacji stref planistycznych dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych. W strefach planistycznych określa się współczynniki zabudowy: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.

| Lp. | Nazwa strefy                                                | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|-----|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1   | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (30%)                                           |
| 2   | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (30%)                                           |
| 3   | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (30%)                                           |
| 4   | strefa usługowa                                             | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (30%)                                           |
| 5   | strefa handlu wielkopowierzchniowego                        | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (30%)                                           |
| 6   | strefa gospodarcza                                          | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (20%)                                           |
| 7   | strefa produkcji rolniczej                                  | ●                                          | ●                            | ●                                      | ● (30%)                                           |
| 8   | strefa infrastrukturalna                                    | ○                                          | ○                            | ○                                      | ● (20%)                                           |
| 9   | strefa zieleni i rekreacji                                  | ○                                          | ○                            | ○                                      | ● (50%)                                           |
| 10  | strefa cmentarzy                                            | ○                                          | ○                            | ○                                      | ● (30%)                                           |
| 11  | strefa górnictwa                                            | ○                                          | ○                            | ○                                      | ○                                                 |
| 12  | strefa otwarta                                              | ○                                          | ○                            | ○                                      | ○                                                 |
| 13  | strefa komunikacyjna                                        | ○                                          | ○                            | ○                                      | ○                                                 |

Oznaczenia:

- – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
- (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
- – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Ponadto, standardy urbanistyczne mogą także uwzględniać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co oznacza, że określają minimalne wymagania dotyczące dostępności usług publicznych, takich jak szkoły, przychodnie, tereny zielone, place zabaw i inne obiekty użyteczności publicznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej są nie obligatoryjne, dla gminy Osiek nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

## Gminne standardy urbanistyczne gminy Osiek.

### Strefy planistyczne.

Wyznaczenie stref planistycznych na terenie gminy Osiek przeprowadzono w oparciu o szczegółową analizę uwarunkowań przestrzennych, obejmującą ewidencję gruntów i budynków, inwentaryzację istniejącej zabudowy, stan zagospodarowania terenów oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina Osiek charakteryzuje się znacznym udziałem gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, co w sposób istotny wpływa na kierunki możliwych przekształceń przestrzennych oraz ogranicza zakres dopuszczalnych zmian funkcjonalnych.

W strefach otwartych, z uwagi na dominujący charakter rolniczy oraz wysoką jakość gleb, nie określono profilu dodatkowego umożliwiającego lokalizację odnawialnych źródeł energii. Wyjątek stanowią wyłącznie te obszary, na których znajdują się funkcjonujące już instalacje OZE, wydzielono je jako samodzielne strefy otwarte, dla których w profilu dodatkowym wskazano przeznaczenie związane z istniejącymi urządzeniami. Strefy związane z rolnictwem, w tym strefy SZ, wyznaczono na podstawie ewidencji gruntów i budynków oraz faktycznego rozmieszczenia zabudowy zagrodowej i infrastruktury rolniczej. Na potrzeby projektu nie wyznaczano nowych stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę zagrodową, kierując się zasadą zachowania ładu przestrzennego i minimalizowania fragmentacji terenów rolnych. Strefy produkcji rolniczej określono na podstawie złożonych wniosków obejmujących całe działki ewidencyjne, strefami tymi objęto więc pełne działki, nadając im profil dodatkowy terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, co umożliwia właściwe kształtowanie zasięgu późniejszych terenów funkcjonalnych i zapewnia zachowanie odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono wyłącznie na obszarach, na których istnieją budynki zawierające więcej niż trzy lokale mieszkalne. Delimitacji dokonano na podstawie danych ewidencyjnych oraz analizy rzeczywistej struktury zabudowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono, uwzględniając ewidencję gruntów i budynków, stan istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia te obejmują zarówno obszary zabudowane, jak i naturalne kierunki rozwoju funkcji mieszkaniowej wynikające z uwarunkowań przestrzennych i dostępności infrastruktury. W ramach stref SJ wyznaczono również nowe tereny rozwojowe. Wynika to wprost z przeprowadzonej analizy chłonności i zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, która wykazała możliwość określenia nowych obszarów rozwojowych w skali odpowiadającej około 70% prognozowanego zapotrzebowania, tj. na poziomie minimalnym dopuszczonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe tereny mieszkaniowe zlokalizowano w miejscowości Osiek, stanowiącej główny ośrodek gminy, oraz w miejscowości Strzygi, położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 560, będącej podstawową osią komunikacyjną i zapewniającej właściwą obsługę transportową przyszłej zabudowy.

Istotnym elementem struktury funkcjonalnej gminy są także strefy działalności gospodarczej. Wyznaczono je, opierając się na stanie istniejącym, ustaleniach obowiązujących planów miejscowych oraz analizie potencjału rozwoju terenów o korzystnym położeniu komunikacyjnym. Nowe obszary przeznaczone pod działalność gospodarczą określono w miejscowości Osiek, są nimi strefy 3SP, 8SP, 9SP oraz 10SP. Rozwiązanie to sprzyja wzmocnieniu roli Osieka jako głównego centrum aktywności

gospodarczej, wspiera dywersyfikację lokalnej gospodarki oraz tworzy przestrzeń dla rozwoju sektorów pozarolniczych i nowych miejsc pracy.

Przyjęte ustalenia dotyczące stref planistycznych zachowują spójność z uwarunkowaniami terenowymi, zasadami ładu przestrzennego oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ich zakres został określony w sposób odpowiadający zarówno obecnym potrzebom, jak i perspektywnym kierunkom rozwoju gminy.

#### *Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinna.*

W gminie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinna. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinna zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę oraz tereny przeznaczone na takie funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ich rozmieszczenie w przestrzeni gminy jest rozproszone, jednak najwięcej stref SW występuje w obszarze miejscowości Osiek. Podczas sporządzania planu ogólnego nie odnotowano potrzeby wyznaczenia nowych terenów zabudowy wielorodzinnej. Przyjęte standardy urbanistyczne wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### *Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.*

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczenie tych stref oparto na analizie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz zapisach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy te obejmują zarówno tereny już zabudowane, jak i obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową w dokumentach planistycznych.

Rozmieszczenie stref SJ na obszarze gminy ma charakter rozproszony, jednak można zaobserwować wyraźne skupiska w obrębie centralnych części miejscowości. Największe zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje w miejscowości Osiek, siedzibie władz samorządowych i głównym ośrodku administracyjnym gminy. To tutaj koncentrują się również inne funkcje publiczne i usługowe, odgrywające istotną rolę w codziennym życiu mieszkańców.

#### *Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową*

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (strefy SZ). Strefy te zlokalizowane są głównie na terenach rolnych i obejmują rozproszoną zabudowę zagrodową, charakterystyczną dla wiejskiego krajobrazu gminy. W ich skład wchodzi zarówno istniejące zagrody, jak i obszary przeznaczone pod przyszłą zabudowę zagrodową, zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zabudowa zagrodowa w gminie charakteryzuje się znacznym stopniem rozproszenia, co wynika bezpośrednio z rozkładu przestrzennego gospodarstw rolnych oraz ich wielkości. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest struktura agrarna gminy.

Warto zaznaczyć, że zmiany zachodzące obecnie w strukturze agrarnej w Polsce, takie jak postępująca konsolidacja gospodarstw, starzenie się właścicieli mniejszych zagród czy zmiana funkcji zabudowy wiejskiej, będą miały coraz większy wpływ na rozmieszczenie i charakter zabudowy zagrodowej. Wzrost udziału gospodarstw średnich i dużych może prowadzić do koncentracji produkcji rolnej, a tym samym ograniczenia rozpraszania nowej zabudowy. Z kolei likwidacja małych, niefunkcjonujących już gospodarstw może uwolnić tereny do nowych funkcji, takich jak zabudowa

mieszkaniowa lub rekreacyjna. Zjawiska te będą miały bezpośrednie przełożenie na konieczność dostosowywania dokumentów planistycznych do zmieniających się realiów przestrzennych i gospodarczych.

Rozproszony charakter zabudowy zagrodowej znajduje więc swoje uzasadnienie w rozdrobnionej strukturze agrarnej oraz historycznym rozwoju osadnictwa rolniczego, związanego z indywidualnym lokowaniem zagród w bezpośrednim sąsiedztwie użytkowanych gruntów rolnych.

#### *Strefa produkcji rolniczej*

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR), których delimitacja została przeprowadzona w oparciu o aktualny stan zagospodarowania, charakter i intensywność prowadzonej działalności rolniczej oraz złożone wnioski właścicieli i użytkowników gruntów na etapie sporządzania planu ogólnego. Strefy te obejmują zarówno tereny o ugruntowanej funkcji produkcji rolnej, jak i obszary, w których wnioskowano o utrzymanie lub rozwój działalności rolniczej. Z uwagi na ich zasięg oraz konieczność zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonowania gospodarstw rolnych, w profilu dodatkowym wprowadzono teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Rozwiązanie to pełni funkcję ochronną i pozwala zachować właściwe odległości pomiędzy terenami potencjalnego rozwoju produkcji rolnej a istniejącą zabudową mieszkaniową oraz innymi funkcjami wrażliwymi na oddziaływanie charakterystyczne dla działalności rolniczej. Wprowadzenie takiego profilu ma na celu ograniczenie przyszłych konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich, a jednocześnie umożliwia zrównoważony rozwój gospodarstw rolnych, zapewniając im przestrzeń do funkcjonowania i modernizacji bez ryzyka kolizji z zabudową mieszkaniową.

#### *Strefa usługowa*

Na terenie gminy wyznaczono strefy usługowe (SU), których lokalizacja i charakter odpowiadają istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej głównych miejscowości. Strefy te obejmują przede wszystkim zabudowę usług publicznych, takich jak szkoły, ośrodki zdrowia, urzędy i inne instytucje administracyjne, a także obiekty usług komercyjnych, w tym handel detaliczny, drobne rzemiosło oraz usługi ogólnospołeczne.

Strefy SU rozmieszczone są w granicach głównych miejscowości gminnych, co sprzyja koncentracji usług w lokalnych centrach osadniczych, zgodnie z zasadą efektywności przestrzennej i zapewnienia dostępu mieszkańców do podstawowych funkcji życia codziennego. Są to obszary o zróżnicowanej intensywności użytkowania, od pojedynczych budynków użyteczności publicznej po zwarte zespoły usługowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej. W skład stref SU wchodzi zarówno istniejące budynki usługowe, jak i tereny przewidziane pod rozwój nowych funkcji usługowych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu możliwa jest stopniowa rozbudowa i modernizacja lokalnej infrastruktury usługowej w odpowiedzi na zmieniające się potrzeby mieszkańców gminy. Wyznaczone strefy SU mają istotne znaczenie dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego, ponieważ wzmacniają funkcje centralne miejscowości.

#### *Strefa gospodarcza*

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze. Są to obszary o zróżnicowanej intensywności zabudowy, obejmujące zarówno istniejące zakłady produkcyjne, jak i tereny przeznaczone pod przyszły rozwój funkcji przemysłowych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem wyznaczenia strefy gospodarczych jest stworzenie warunków do rozwoju pozarolniczych miejsc pracy, co stanowi odpowiedź na postępujące zmiany w strukturze agrarnej i społecznej gminy. Procesy te, w tym zmniejszająca się liczba aktywnych gospodarstw rolnych oraz rosnące zapotrzebowanie na alternatywne źródła dochodu, wskazują na potrzebę dywersyfikacji lokalnej gospodarki oraz wzmacniania sektora produkcyjnego. Dalszy rozwój tej strefy zależny będzie od poprawy dostępności komunikacyjnej, w tym usprawnienia układu drogowego i połączeń z głównymi ciągami transportowymi, co znacząco zwiększyłoby atrakcyjność inwestycyjną terenu.

#### *Strefa infrastrukturalna*

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastruktury technicznej (SI), które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu ciągłości i bezpieczeństwa podstawowych usług publicznych, w tym zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, a także funkcjonowania innych elementów systemów komunalnych. Strefy te obejmują obszary, na których zlokalizowane są istniejące urządzenia i obiekty infrastruktury, jak również tereny wymagane dla ich modernizacji, rozbudowy lub utrzymania. Wyznaczenie takich stref umożliwia ochronę kluczowych instalacji przed kolizją z innymi funkcjami oraz zapewnia możliwość ich dalszego rozwoju zgodnie z potrzebami mieszkańców. Jednocześnie ustalenia planistyczne gwarantują zachowanie niezbędnych stref bezpieczeństwa i ograniczeń zabudowy, które wynikają z przepisów szczególnych dotyczących infrastruktury technicznej. Dzięki temu system infrastrukturalny gminy może funkcjonować w sposób stabilny, efektywny i odporny na potencjalne zakłócenia.

#### *Strefa zieleni i rekreacji*

Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji (strefy SN), które pełnią istotną rolę w kształtowaniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej oraz podnoszeniu komfortu życia mieszkańców. Ich celem jest zarówno ochrona walorów przyrodniczych, jak i stworzenie warunków do aktywnego wypoczynku, rekreacji oraz integracji społecznej.

W skład tych stref wchodzi różnorodny teren zielony, takie jak istniejące parki, skwery, ogrody działkowe, centrum aktywnego wypoczynku, a także obszary przeznaczone na sport i rekreację i tereny usług nauki i edukacji. Każda strefa ma swoje specyficzne funkcje i pełni istotną rolę w strukturze urbanistycznej gminy, wpływając na komfort życia mieszkańców. Dodatkowo strefami SN objęto także zabytkowe założenia parkowe, których zasięg został określony na podstawie historycznych układów kompozycyjnych. Każda ze stref SN posiada określony profil podstawowy, który obejmuje tereny zieleni urządzonej, tereny plaż, wód powierzchniowych, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego niezbędnego do zapewnienia dostępności tych przestrzeni. Uzupełnieniem tego profilu są profile dodatkowe, zróżnicowane funkcjonalnie w zależności od charakteru i lokalizacji strefy. Mogą one obejmować m.in. tereny usług sportu i rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, handlu, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, a także tereny lasów i zieleni naturalnej. To rozszerzenie funkcjonalne pozwala na pełniejsze wykorzystanie potencjału poszczególnych obszarów i dopasowanie ich do potrzeb mieszkańców oraz odwiedzających.

#### *Strefa cmentarzy*

Strefa cmentarzy obejmuje tereny, na których funkcjonują aktualnie użytkowane cmentarze, stanowiące ważny element krajobrazu kulturowego i społecznego gminy. Cmentarze te pełnią nie tylko funkcję religijną, ale również istotną rolę kulturową, historyczną i tożsamościową. Z tego względu ich ochrona oraz utrzymanie ładu przestrzennego w ich obrębie jest priorytetem w polityce przestrzennej gminy. W granicach tej strefy nie przewiduje się lokalizacji nowych cmentarzy ani ich rozbudowy, co

oznacza, że obowiązywać będzie utrzymanie istniejących granic, układu kompozycyjnego oraz struktury zagospodarowania.

W przypadkach, gdzie na terenie strefy zlokalizowane są również obiekty kultu religijnego, (kościół), określono parametry urbanistyczne dostosowane do istniejącego stanu zagospodarowania.

#### *Strefa górnictwa*

Strefa górnictwa obejmuje tereny, na których prowadzona jest działalność związana z eksploatacją surowców naturalnych. Tereny te mają specyficzne przeznaczenie i charakteryzują się intensywną ingerencją w krajobraz oraz infrastrukturą związaną z wydobywaniem i przetwarzaniem surowców. W obrębie strefy górnictwa znajduje się zarówno przestrzeń bezpośredniego wydobywania, jak i zaplecze techniczne, w tym zakłady przetwórcze, hałdy, składowiska czy linie transportowe. W strefie górniczej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania przestrzennego, które mają na celu pogodzenie interesów gospodarczych z ochroną środowiska i minimalizowaniem negatywnego wpływu na sąsiednie obszary. Koncesja na wydobywanie uwzględnia również konieczność rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji, co pozwala na ich przekształcenie na inne cele, np. rekreacyjne, rolnicze czy przemysłowe.

#### *Strefa otwarta*

Strefami otwartymi objęto tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, ekologicznym i funkcjonalnym, które pozostają niezabudowane i pełnią funkcje związane z ochroną środowiska, rolnictwem, rekreacją oraz infrastrukturą techniczną. Obszary te przeznaczone są przede wszystkim do prowadzenia działalności rolniczej, takiej jak uprawa roślin czy hodowla zwierząt. Zakaz zabudowy ma na celu zachowanie ich rolniczego charakteru oraz zapobieżenie przekształcaniu tych terenów na cele nierolnicze. Utrzymanie ich w dotychczasowym stanie jest kluczowe zarówno dla ochrony zasobów przyrodniczych, jak i dla wspierania lokalnej gospodarki rolnej. Duży udział chronionych gruntów rolnych stanowi istotne wyzwanie przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych. W skład stref otwartych wchodzi również tereny zalesione, które mimo że zajmują stosunkowo niewielką powierzchnię pełnią istotne funkcje ekologiczne i krajobrazowe na poziomie lokalnym. Lasy, choć nie są dominującym elementem przestrzeni gminnej, przyczyniają się do zachowania bioróżnorodności, wspomagają ochronę gleb oraz retencję wód. Z uwagi na ich ograniczony zasięg, szczególne znaczenie ma ochrona istniejących kompleksów leśnych i niedopuszczanie do ich degradacji. Uzupełnienie środowiskowego charakteru stref otwartych stanowią tereny zieleni naturalnej, w tym łąki, podmokłości i nieużytki. Obszary te cechują się wysoką wartością przyrodniczą tworząc siedliska dla dzikiej fauny i flory oraz przyczyniają się do utrzymania równowagi ekologicznej w krajobrazie rolniczym.

W części stref otwartych przewidziano możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, przede wszystkim elektrowni wiatrowych i słonecznych. Profile dodatkowe przypisane tym obszarom umożliwiają zagospodarowanie terenów pod infrastrukturę OZE przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu i środowiska oraz przepisów odrębnych.

#### *Strefa komunikacyjna*

W gminie wyznaczono strefy komunikacyjne. Obejmują one drogi o największym znaczeniu dla gminy, tj. drogi publiczne wojewódzkie i powiatowe oraz niektóre publiczne drogi gminne, których przebieg, funkcja i parametry umożliwiają zaliczenie do dróg klasy zbiorczej lub wyższej. Profil podstawowy strefy obejmuje: 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. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SK fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych nie ustalono. Sposób zagospodarowania terenów dróg publicznych określają przepisy odrębne.

## Polityka przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Gmina Osiek posiada aktualną Strategię Rozwoju Gminy, która została przyjęta uchwałą nr X/60/2019 Rady Gminy Osiek z dnia 25 września 2019 w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Osiek na lata 2019 – 2028. Stanowi ona perspektywiczny plan, który określa strategiczne schematy rozwoju, wytycza kierunki działania w postaci określonych priorytetów i działań oraz wskazuje środki finansowe niezbędne do realizacji przyjętych założeń. Strategia zawiera zasady i sposoby zarządzania Gminą w dłuższym horyzoncie czasowym określając działania jakie należy podjąć, aby Gmina mogła funkcjonować, a przede wszystkim rozwijać się w założonych kierunkach.

W strategii rozwoju gminy nie określono celów strategicznych dla planowania i zagospodarowania przestrzennego, modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacji dla polityki przestrzennej.

## Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na dzień sporządzania planu ogólnego dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa z 2003 r., jednak ze względu na zakończenie horyzontu czasowego (określonego na 2020 r.), zmianę przepisów prawnych oraz aktualizacji dokumentów wyższego stopnia, w tym m.in. Strategii Rozwoju Województwa z 2020 r., Uchwałą nr XXIX/418/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2021 r. przystąpiono do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem tego dokumentu.

## Uwarunkowania przestrzenne gminy.

### Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Formami ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., (Dz.U.2024.1478 t.j. z dnia 2024.10.04) są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach gminy Osiek zlokalizowano cztery formy ochrony przyrody: rezerваты przyrody, obszar chronionego krajobrazu, pomnik przyrody oraz użytki ekologiczne.

#### Rezerваты przyrody

Rezerwat przyrody zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowym

Na obszarze gminy Osiek znajduje się 1 rezerwat przyrody tj.:

Rezerwat przyrody „RZEKA DRWĘCA”- obejmuje on rzekę Drwęcę wraz z przybrzeżnym pasem terenu o szerokości 5 m po obu jej stronach, jak również niektóre dopływy Drwęcy, w tym Rypienicę od mostu we wsi Strzygi do jej ujścia do Drwęcy. Powierzchnia rezerwatu na terenie gminy Osiek wynosi ok. 9,6 ha. Ochronie podlega środowisko wodne i ryby w nim bytujące, w szczególności: pstrąg, łosoś, troć i certa. Rezerwat uznany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 lipca 1961 r. (M.P. Nr 71, poz. 302). Dla rezerwatu obowiązują przepisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 17 października 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Rzeka Drwęca (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2016 r. poz. 3571).

#### Obszary chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Na obszarze gminy Osiek znajduje się 1 obszar chronionego krajobrazu tj.:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Pokrywa on część gminy Osiek (dolina Rypienicy wraz z bezpośrednim otoczeniem). Czynna ochrona ekosystemów tego obszaru to: zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk, ochrona doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej, propagowanie nasadzeń gatunków rodzimych drzew 76 i krzewów liściastych, racjonalna gospodarka leśna, polegająca na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie Doliny Drwęcy. Na terenie gminy Osiek OChK zajmuje powierzchnię 1839,38 ha (24,5% powierzchni gminy).

W granicach wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy zawarte w Uchwale NR XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 4982).

#### Pomniki przyrody

Pomniki przyrody zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody są to pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyśka, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenie gminy Osiek znajduje się jeden pomnik przyrody: dąb o obwodzie około 540 m i wysokości około 20 m, rosnący w zalesionym wąwozie we wsi Osiek, na zapleczu oczyszczalni ścieków. W stosunku do drzewa wprowadzono ochronę polegającą na stosowaniu zakazów i wycinania, niszczenia lub

uszkodzania drzewa, zrywania pączków, kwiatów, owoców i liści, zanieczyszczania terenu w pobliżu drzewa, umieszczania tablic, napisów i innych znaków oraz wznoszenia budowli w pobliżu drzewa.

#### Użytek ekologiczny

Użytkami ekologicznymi zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy występują 3 użytki ekologiczne.

Rozporządzeniem Nr 27/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 95, poz. 1659) uznano na terenie gminy Osiek trzy użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 1,57 ha. Ochroną objęto śródleśne bagna porośnięte roślinnością szuwarową i zaroślową w oddziałach 241g, 241j i 241h nadleśnictwa Golub-Dobrzyń leśnictwa Radziki. W stosunku do obszarów uznanych za użytki ekologiczne obowiązują następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów
- związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym lub przeciwpowodziowym albo
- budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo
- racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy
- oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym
- kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką; umieszczania tablic reklamowych.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2025.960 t.j. z dnia 2025.07.21)., obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Powodzią jest czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych.

Ryzykiem powodziowym jest natomiast kombinacja prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi i potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Powódź to zjawisko, które polega na czasowym pokryciu przez wodę obszarów, które w normalnych warunkach są suche i nie znajdują się pod wodą. Może ona wystąpić w wyniku wzrostu poziomu wód w rzekach, jeziorach, sztucznych zbiornikach wodnych, kanałach, a także w wyniku napływu wody od strony morza. Takie zjawisko jest najczęściej efektem intensywnych opadów deszczu, topnienia śniegu, długotrwałych burz czy sztormów. Co ważne, powódź nie obejmuje sytuacji, w której woda zalewa teren na skutek przeciążenia systemów kanalizacyjnych, czyli np. w przypadku awarii miejskich systemów odprowadzania wody deszczowej.

Zjawisko to niesie za sobą wiele zagrożeń, w związku z czym kluczowe staje się pojęcie ryzyka powodziowego. Ryzyko powodziowe odnosi się do kombinacji dwóch czynników: prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi oraz potencjalnych negatywnych skutków, jakie może ona wywołać. Negatywne konsekwencje powodzi mogą obejmować zarówno zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego, jak i degradację środowiska naturalnego. Dodatkowo, powódź może mieć poważne skutki dla dziedzictwa kulturowego, niszcząc zabytki, architekturę, a także dla gospodarki, powodując zniszczenia infrastruktury, zakłócenia w działalności rolniczej, przemysłowej czy transportowej. W praktyce oznacza to, że ryzyko powodziowe jest analizowane z uwzględnieniem zarówno częstotliwości występowania tego zjawiska, jak i skali możliwych strat.

Zagrożenie związane z powodzią na terenie gminy występuje tylko od rzeki Rypienicy. Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego opracowania. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie znajduje się istniejąca zabudowa.

### Obszary gruntów zmeliorowanych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2025.960 t.j. z dnia 2025.07.21), art. 195 określa melioracje wodne. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Na terenie gminy Osiek występują znaczące powierzchnie gruntów zmeliorowanych, które stanowią element kształtujący lokalne warunki wodne, rolnicze i przestrzenne. Melioracje zostały wykonane w dużej mierze w latach 70.–90. XX w. i obejmują zarówno systemy drenarskie, jak i sieć rowów melioracyjnych o charakterze odwadniającym i regulacyjnym. Gmina Osiek wpisuje się w szerszą strukturę melioracyjną powiatu brodnickiego, na którego terenie zmeliorowanych jest ponad 14 000 ha gruntów ornych, co stanowi kluczowy element gospodarki wodnej w regionie.

W granicach gminy funkcjonuje Gminna Spółka Wodna Osiek, obejmująca działaniem obszar około 3 057 ha gruntów zmeliorowanych, na których utrzymywana i administrowana jest sieć rowów o łącznej długości około 60,9 km. Rowy oraz urządzenia drenarskie pełnią istotną rolę w retencji i regulacji stosunków wodnych, szczególnie na terenach użytkowanych rolniczo. Dane te potwierdzają, że grunty

wymagające utrzymania systemów melioracyjnych stanowią istotny element struktury przestrzennej gminy. Występowanie gruntów zmeliorowanych skoncentrowane jest głównie w obrębach: Osiek, Strzygi, Kretki, Jeziorka i Sumin, wzdłuż naturalnych obniżień terenowych oraz w sąsiedztwie cieków i rozległych użytków rolnych. Opracowania gminne dotyczące odwodnienia miejscowości Osiek wykazują ponadto obecność działających systemów drenarskich (m.in. rowy R20-1, R-C4), co potwierdza funkcjonujący charakter urządzeń wodnych na tych terenach.

Większość obszarów zmeliorowanych w projekcie planu ogólnego gminy Osiek została ujęta w strefach otwartych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu ochronę funkcjonującej infrastruktury odwodnieniowej, ograniczenie ryzyka nadmiernego zabudowania obszarów o niekorzystnych warunkach wodnych oraz zwiększenie odporności gminy na zmiany klimatu poprzez ochronę i wzmacnianie systemów retencyjnych. Melioracje, jako element krajobrazu rolniczego i hydrologicznego gminy, wpływają na sposób wyznaczania stref planistycznych oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

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

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2025.647 t.j. z dnia 2025.05.19), i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spętywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi właściwy terenowo starosta.

Stwierdza się, że na terenie gminy Osiek nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Występują jednak obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Obszary te znajdują się w zachodniej części gminy, wzdłuż rzeki Rypienicy.

**W granicach administracyjnych gminy Osiek nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.**

### **Strefy ochronne ujęć wody.**

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2025.960 t.j. z dnia 2025.07.21), strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

- teren ochrony bezpośredniej, albo
- teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.

Dla ujęć wody podziemnych teren ochrony pośredniej ujęcia wód obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia.

Jeżeli czas przepływu wód od granicy obszaru zasilania do ujęcia jest dłuższy od 25 lat, teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się z uwzględnieniem obszaru wyznaczonego 25-letnim czasem wymiany wód w warstwie wodonośnej.

Strefę ochronną ujęcia wód powierzchniowych określa się tak, aby trwale zapewnić jakość wody oraz aby zabezpieczyć wydajność ujęcia wody. Strefę ochronną, ujęcia wód powierzchniowych, wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrologicznej tego ujęcia. Strefa ochronna ujęcia wody z potoku górskiego lub z górnego biegu rzeki może obejmować całą zlewnię cieku powyżej ujęcia wody.

Strefę ochronną obejmującą:

- 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji;
- 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Mieszkańcy gminy Osiek zaopatrywani są w wodę pitną z dwóch ujęć i stacji uzdatniania wody, które znajdują się w Osieku (3 studnie głębinowe) i Suminie (2 studnie głębinowe). Wody czerpane są z plejstocenijskiej serii osadów międzymorenowych piaszczysto-żwirowych, z głębokości 40-60 m.

### Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Celem ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2025.960 t.j. z dnia 2025.07.21) obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Obszar ochronny zbiorników wód śródlądowych ustanawia Wojewoda, na wniosek Wód Polskich w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Wniosek, Wód polskich zawiera:

- 1) uzasadnienie potrzeby ustanowienia obszaru ochronnego oraz propozycje granic tego obszaru wraz z planem sytuacyjnym,
- 2) propozycje zakazów lub ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego, wraz z uzasadnieniem,
- 3) w przypadku zbiornika wód podziemnych dokumentację hydrogeologiczną tego zbiornika,
- 4) w przypadku zbiornika wód powierzchniowych wyniki przeprowadzonych badań hydrologicznych, hydrograficznych i geomorfologicznych.

Za szkody poniesione w związku z wprowadzeniem w strefie ochronnej lub na obszarze ochronnym zakazów, nakazów oraz ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, właścicielowi nieruchomości położonej w tej strefie lub na tym obszarze przysługuje odszkodowanie.

**W granicach administracyjnych gminy Osiek nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.**

### Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Poniższa tabela wskazuje obszary górnicze (OG) oraz tereny górnicze (TG), które posiadają status „aktualny” zlokalizowane w granicach administracyjnych gminy Osiek:

| Nazwa przestrzeni | Typ | Nr w rejestrze | Status   | Położenie                | Złoże             |
|-------------------|-----|----------------|----------|--------------------------|-------------------|
| Obórki I          | OG  | 10-2/5/462     | aktualny | Obórki, działka nr 11577 | Obórki I KN 13885 |

Na terenie gminy Osiek występuje obszar górniczy „Obórki I” nr w rejestrze 10-2/5/462 o powierzchni 19 912 m<sup>2</sup> (status aktualny, data wyznaczenia obszaru 25 czerwca 2012 roku decyzją koncesyjną Starosty Brodnickiego znak: OŚ.6522.1.2012). Dla obszaru „Obórki I” obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr VIII/45/2015 Rady Gminy w Osieku z dnia 18 sierpnia 2015 r.

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

Na terenie gminy Osiek udokumentowano 2 złoża kopalin. Figurujące kopaliny przedstawia tabela poniżej:

| Lp. | Nazwa złoża       | Kopalina                            | Opis położenia                 | Powierzchnia |
|-----|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1   | "Obórki I"        | złoża piasków budowlanych           | Obórki, część działki nr 115/7 | 1,99 ha      |
| 2   | "Rumunki-Łapinóż" | złoża mieszanek żwirowo- piaskowych | Rumunki i Łapinóż              | 18,7 ha      |

Złoże o nazwie „Obórki I” ma kształt pięcioboku wydłużonego w kierunku równoleżnikowym. Złoże jest eksploatowane. Starostwo Powiatowe w Brodnicy wydało koncesję na wydobycie kruszywa naturalnego systemem odkrywkowym ze złoża „Obórki I” na okres do dnia 31 grudnia 2031 r. Przewidywanym sposobem wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji jest funkcja rolnicza.

We wsi Łapinóż (na granicy z gminą Wąpielsk) udokumentowano wstępnie występowanie złoża o nazwie „Rumunki-Łapinóż”. Ze względu na to, że na powierzchni terenu występuje 81 rozległy kompleks leśny własności państwowej złoże nie jest i przewiduje się, iż w najbliższej przyszłości nie będzie eksploatowane.

### Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r., o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2025.1135 t.j. z dnia 2025.08.18):

- uzdrowisko - obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska;
  - Art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:
    - 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie.

- obszar ochrony uzdrowiskowej - obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej,
  - Art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:
    - 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
    - 2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
    - 3) na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
    - 4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
    - 5) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Gmina Osiek nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

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 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U.2024.1292 t.j. z dnia 2024.08.26) art. 19 ust 1, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony zabytków wraz z otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenia planu ogólnego gminy obejmuje gminne standardy urbanistyczne określające katalog stref planistycznych. Katalog stref planistycznych zawiera wyłącznie ustalenia w zakresie:

- profilu funkcjonalnego strefy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Kluczowym elementem jest tutaj połączenie przepisów ustawy o ochronie zabytków z regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego, co stwarza konieczność integrowania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym. W praktyce oznacza to, że ochrona zabytków musi być brana pod uwagę przy opracowywaniu ustaleń planu ogólnego gminy, który obejmuje tzw. gminne standardy urbanistyczne. W tym kontekście katalog stref planistycznych wskazuje na obszary o zdefiniowanych parametrach dotyczących funkcji i zabudowy.

Wprowadzenie ochrony zabytków do ustaleń planu ogólnego gminy przekłada się na regulacje dotyczące parametrów takich jak:

- profil funkcjonalny strefy - rodzaj przeznaczenia terenu,

- maksymalna intensywność zabudowy - co ogranicza liczbę kondygnacji i ogólną wielkość budynków na danej działce,
- maksymalna wysokość zabudowy - co jest szczególnie istotne w ochronie zabytków, aby nowa zabudowa nie dominowała nad chronionymi obiektami,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – określa powierzchnie zabudowy dla działki,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - który odnosi się do zapewnienia przestrzeni zielonej i otwartej, co ma znaczenie zarówno dla zachowania wartości historycznych, jak i estetyki otoczenia zabytków.

W praktyce opracowując plan ogólny, należy dostosować parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Jeśli w strefie znajdują się obiekty historyczne o określonej skali, nowe inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem tej skali. Wysokość nowych budynków czy ich intensywność nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia. Co więcej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być kluczowy w ochronie krajobrazu kulturowego i historycznego kontekstu budynków, przy czym należy pamiętać, że rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego określa minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych. Oznacza to, że ochrona zabytków opiera się w dużej mierze na regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność, czy udział powierzchni biologicznie czynnej. Trudniej natomiast bezpośrednio wpływać na bardziej subtelne aspekty ochrony zabytków, jak np. estetyka nowych budynków, ich zgodność z historycznym kontekstem czy materiały używane do budowy.

Plan ogólny gminy określa jedynie główne parametry, a szczegółowe aspekty ochrony zabytków są zarezerwowane dla planów miejscowych. Taka struktura podziału planowania przestrzennego ma swoje logiczne uzasadnienie i zapewnia efektywną ochronę dziedzictwa kulturowego, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zarządzaniu przestrzenią. Plan ogólny jako dokument nadrzędny, który wyznacza podstawowe ramy planistyczne dla całej gminy, w tym zdefiniowanie głównych stref funkcjonalnych, parametrów zabudowy czy wymagań ekologicznych. Jego rolą jest ustalenie szerokich wytycznych dla rozwoju przestrzeni i infrastruktury w gminie, w tym ochrony zabytków, w sposób ramowy. Dzięki temu plan ogólny zapewnia spójność przestrzenną i strategię rozwoju całej jednostki terytorialnej. Plany miejscowe, które opracowywane są dla konkretnych obszarów, mają za zadanie uwzględniać bardziej szczegółowe i lokalne uwarunkowania, w tym ochronę tych aspektów dziedzictwa kulturowego, jak kontekst historyczny, detale architektoniczne, materiały budowlane, czy też estetyka otoczenia. Dzięki temu mechanizmowi, ochrona zabytków staje się bardziej precyzyjna, a sam proces planistyczny może być lepiej dostosowany do specyfiki danego miejsca. Plany miejscowe pozwalają na dokładniejszą analizę obszarów, co oznacza, że można dostosować wymagania i przepisy do specyficznych uwarunkowań danego terenu w kontekście ochrony zabytków. Dla ochrony zabytków ma to fundamentalne znaczenie, ponieważ plany miejscowe mogą precyzyjnie określić zasady dotyczące kształtu dachów, elewacji, a także relacji pomiędzy zabytkami a nową zabudową. Reasumując plan ogólny wyznacza główne parametry, a szczegółowe plany miejscowe mogą uwzględniać bardziej złożone aspekty ochrony.

Mając na uwadze powyższe przy opracowaniu planu ogólnego wzięto pod uwagę obiekty objęte formami ochrony zabytków znajdujące się w obszarze gminy Osiek

*Rejestr zabytków.*

Stan na dzień 12.02.2025 r. – źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu

**ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

| Lp. | Miejscowość | Obiekt                                                        | Data decyzji | Numer rejestru |
|-----|-------------|---------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| 1   | OSIEK       | Kościół parafialny p.w. Najświętszej Maryi panny              | 31.03.1927   | A/348          |
| 2   | STRZYGI     | Kościół parafialny p.w. św. Stanisława Biskupa                | 27.05.1927   | A/345          |
|     |             | Kaplica grobowa rodziny Małkiewiczów na cmentarzu parafialnym | 19.02.2008   | A/1353         |

*Wojewódzka Ewidencja Zabytków.*

Źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu.

**ZABYTKI NIERUCHOME ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA, CMENTARZE I ZIELEŃ KOMPONOWANA  
WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW I UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**

| Lp. | Miejscowość | Numer       | Obiekt                                                          | Numer działki                              |
|-----|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1   | Jeziorki    |             | Cmentarz ewangelicki                                            | 17, obr. 0002                              |
| 2   | Kretki Duże | 42          | Dworzec - budynek stacyjny                                      | 135/4, obręb 0008 Osiek                    |
| 3   | Kretki Duże | 42          | Dworzec - budynek spedycji                                      | 135/4, obręb 0008 Osiek                    |
| 4   | Kretki Małe |             | Cmentarz ewangelicki                                            | 4, obr. 0004                               |
| 5   | Kretki Małe |             | Cmentarz ewangelicki                                            | 21, obr. 0004                              |
| 6   | Kretki Małe | 1A/1B       | Dom                                                             | 161, 162/2, obr. 0004                      |
| 7   | Kretki Małe | 3A/3B/3C    | Dwojak                                                          | 164, 165, 226, obr. 0004                   |
| 8   | Kretki Małe | 4A/4B/4C/4D | Dwojak                                                          | 168, 169, 170, 171, obr. 0004              |
| 9   | Kretki Małe | 21          | Dom                                                             | 69/1, obr. 0004                            |
| 10  | Łąpinóż     |             | Kapliczka                                                       | 125/4, 126, obr. 0006                      |
| 11  | Obórki      |             | Cmentarz ewangelicki                                            | 66, obr. 0007                              |
| 12  | Osiek       |             | Cmentarz przykościelny                                          | 206/5, obr. 0008                           |
| 13  | Osiek       |             | Cmentarz parafialny                                             | 295/7, 296, obr. 0008                      |
| 14  | Osiek       |             | Kapliczka                                                       | 309, obr. 0008                             |
| 15  | Osiek       |             | Park dworski i aleja dojazdowa do dawnego podwórze folwarcznego | część działek nr: 376/38, 376/49, 392, 393 |
| 16  | Osiek       | 11          | Dom                                                             | 257/1, obr. 0008                           |
| 17  | Osiek       | 15          | Dom                                                             | 255, obr. 0008                             |
| 18  | Osiek       |             | Dawna plebania                                                  | 206/5, obr. 0008                           |
| 19  | Osiek       | 61          | Dom                                                             | 210, 213, 221, obr. 0008                   |
| 20  | Strzygi     |             | Cmentarz przykościelny                                          | 196/4, obr. 0010                           |
| 21  | Strzygi     |             | Cmentarz parafialny                                             | 37, obr. 0010                              |
| 22  | Strzygi     | 1           | Dom                                                             | 75/2, obr. 0010                            |
| 23  | Strzygi     | 8           | Dom                                                             | 67/4, obr. 0010                            |
| 24  | Strzygi     | 10          | Plebania                                                        | 196/4, obr. 0010                           |
| 25  | Strzygi     |             | Budynek gospodarczy przy plebanii                               | 196/4, obr. 0010                           |
| 26  | Strzygi     | 18          | Dom                                                             | 184/6, obr. 0010                           |
| 27  | Strzygi     | 22          | Dom                                                             | 181, obr. 0010                             |
| 28  | Strzygi     | 29          | Dom drewniany                                                   | 169/5, obr. 0010                           |
| 29  | Strzygi     | 33          | Dom                                                             | 168/4, obr. 0010                           |
| 30  | Strzygi     |             | Młyn wodny                                                      | 176/1, obr. 0010                           |
| 31  | Strzygi     |             | Dom                                                             | 74, obr. 0010                              |
| 32  | Strzygi     | 81          | Dom                                                             | 145/2, obr. 0008                           |
| 33  | Tomaszewo   |             | Cmentarz pomennonicki                                           | 28, obr. 0015                              |

### Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych "Pomnikami Zagłady", reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, (Dz.U.2015.2120 t.j. z dnia 2015.12.15). Katalog pomników zagłady określa wymieniona ustawa. **Tereny w granicach administracyjnych gminy Osiek nie są uznane za Pomnik Zagłady.**

Zgodnie z ustawą wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną. Strefa ochronna stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady.

**Tereny gminy Osiek nie znajdują się w strefie ochronnej Pomnika Zagłady.**

### Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151 t.j. z dnia 2024.07.31) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z Decyzją nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w granicach administracyjnych gminy Osiek nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie gminy Osiek ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

Terenami zamkniętymi w granicach gminy Osiek są nieruchomości gruntowe wymienione w poniższej tabeli.

| Powiat    | Gmina | Obręb         | Nr działki | Pow. działki [ha] | ID działki          |
|-----------|-------|---------------|------------|-------------------|---------------------|
| brodnicki | Osiek | Dębowo        | 44         | 3,1000            | 040208_2.0001.44    |
| brodnicki | Osiek | Kolonia Osiek | 29         | 0,1100            | 040208_2.0009.29    |
| brodnicki | Osiek | Kolonia Osiek | 57/1       | 1,1595            | 040208_2.0009.57/1  |
| brodnicki | Osiek | Kolonia Osiek | 57/2       | 1,4705            | 040208_2.0009.57/2  |
| brodnicki | Osiek | Kolonia Osiek | 84         | 0,1700            | 040208_2.0009.84    |
| brodnicki | Osiek | Osiek         | 135/4      | 5,8629            | 040208_2.0008.135/4 |
| brodnicki | Osiek | Strzygi       | 7          | 1,1700            | 040208_2.0010.7     |
| brodnicki | Osiek | Sumin         | 203/1      | 0,2681            | 040208_2.0011.203/1 |
| brodnicki | Osiek | Sumin         | 203/2      | 0,5459            | 040208_2.0011.203/2 |
| brodnicki | Osiek | Sumin         | 203/3      | 0,1980            | 040208_2.0011.203/3 |
| brodnicki | Osiek | Sumin         | 203/4      | 0,1400            | 040208_2.0011.203/4 |
| brodnicki | Osiek | Sumin         | 203/5      | 5,8680            | 040208_2.0011.203/5 |
| brodnicki | Osiek | Tadajewo      | 152        | 3,6900            | 040208_2.0014.152   |

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

### Obszary ograniczonego użytkowania.

Obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się dla takich obiektów jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko wymaganej ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo wdrożenia dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Oznacza to, że nawet przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i najlepszych praktyk ochrony środowiska, wpływ tych instalacji czy infrastruktury na otaczające je tereny może być na tyle znaczący, że nie da się zachować określonych norm jakości powietrza, hałasu, emisji czy innych parametrów środowiskowych. W takich przypadkach, dla ochrony zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, który zazwyczaj wiąże się ograniczeniami w zakresie zabudowy i użytkowania terenu wokół danej instalacji lub obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów i innych obiektów, w których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, tworzy sejmik województwa w drodze uchwały, dla pozostałych zakładów rada powiatu w drodze uchwały. Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają jego granice, ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dla budynków oraz zasady korzystania z terenów, wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.

#### **Dla terenów gminy Osiek nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.**

### Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które zostały zdegradowane lub zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka i wymagają działań naprawczych w celu przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

Charakterystyka pojęć:

1. Przekształcenia – zmiany w użytkowaniu terenu, jego funkcji lub przeznaczenia, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykłady obejmują zmianę terenów przemysłowych na obszary zieleni, parki, czy zabudowę mieszkaniową.
2. Rehabilitacja – działania mające na celu poprawę funkcji danego obszaru w taki sposób, aby mógł być użytkowany zgodnie z jego nowym przeznaczeniem. W rehabilitacji terenów przywraca się możliwość ich wykorzystania w sposób bezpieczny i zrównoważony, np. poprzez wzmocnienie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.
3. Rekultywacja – proces przywracania wartości użytkowych i ekologicznych zdegradowanych terenów. Najczęściej dotyczy obszarów po działalności wydobywczej lub przemysłowej. Rekultywacja może polegać na uzupełnieniu gleby, odnowieniu roślinności, poprawie jakości wód czy eliminacji odpadów.

Pojęcie rekultywacji jako rekultywacji gruntów sformułowane jest w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r., (Dz.U.2024.82 t.j. z dnia 2024.01.24) i oznacza nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

4. Remediacja – specjalistyczne działania mające na celu oczyszczenie terenu z substancji zanieczyszczających, takich jak metale ciężkie, chemikalia, czy toksyczne odpady. Celem remediacji jest usunięcie zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, aby teren mógł być bezpiecznie użytkowany.

Pojęcie remediacji – sformułowane jest w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2025.647 t.j. z dnia 2025.05.19) i oznacza poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; *remediacja* może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Zgodnie z art. 101 ustawy prawo ochrony środowiska remediacje przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Plan remediacji ustala Regionalny Dyrektor Środowiska w drodze decyzji.

W granicach administracyjnych gminy Osiek nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

W rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., (Dz.U.2024.278 t.j. z dnia 2024.02.29), **obszarem zdegradowanym** gminy jest, obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,

Obszar zdegradowany można wyznaczyć w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- 2) środowiskowych - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze

szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,

- 4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**Obszar rewitalizacji** natomiast stanowi, obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

**Gmina Osiek nie posiada Gminnego programu rewitalizacji.**

**Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 ( Dz.U.2025.647 t.j. z dnia 2025.05.19), obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary *ciche w aglomeracji* lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

**W granicach administracyjnych gminy Osiek nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.**

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

**Grunty rolne**, w rozumieniu przepisów, są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 4) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej,
- 5) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
- 6) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwoerozyjnymi,
- 7) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,

- 8) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 9) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- 10) torfowisk i oczek wodnych,
- 11) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

**Gruntami leśnymi**, w rozumieniu przepisów, są:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach:  
*Lasem* jest grunt:
  - a) zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony,
    - przeznaczony do produkcji leśnej,
    - stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
    - wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego *lasu*, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- 3) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 4) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

W związku z dużą powierzchnią gruntów rolnych klas I-III, które są objęte ochroną, istnieje znaczne ograniczenie możliwości wyznaczenia stref planistycznych bez ingerencji w te tereny chronione. Grunty te pełnią ważną funkcję zarówno w rolnictwie, jak i w zachowaniu wartości środowiskowych, dlatego konieczne jest ich uwzględnienie przy planowaniu przestrzennym. Oznacza to, że wyznaczenie nowych stref funkcjonalnych, takich jak obszary zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy przemysłowej, napotyka na poważne trudności, jeśli ma odbywać się z zachowaniem integralności gruntów rolnych chronionych. Próba obejścia tych terenów wymagałaby istotnych kompromisów, które mogą prowadzić do naruszenia ważnych uwarunkowań przestrzennych.

Przy planowaniu niezbędne jest uwzględnienie kluczowych elementów takich jak:

- istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna, która determinuje dostępność oraz efektywność zagospodarowania terenu,
- naturalne skupiska zabudowy, które powinny być zachowane lub odpowiednio rozwijane, aby zapewnić spójność przestrzenną i społeczną,
- zachowanie ciągłości i jakości przestrzeni rolniczej, która ma istotne znaczenie dla lokalnej gospodarki i ochrony środowiska.

Wyznaczając strefy planistyczne, szczególny nacisk położono na minimalizowanie ingerencji w tereny chronione, zwłaszcza na grunty rolne klas I-III, które ze względu na swoją wartość produkcyjną i środowiskową podlegają ochronie. Proces planistyczny został przeprowadzony z zachowaniem zasady maksymalnego poszanowania istniejących uwarunkowań środowiskowych i gospodarczych, aby ograniczyć negatywny wpływ na te cenne obszary. W praktyce oznaczało to szczegółową analizę układu przestrzennego oraz dostosowanie granic stref w taki sposób, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać tereny zainwestowane. Ponadto, podczas wyznaczania stref uwzględniono także istniejącą infrastrukturę techniczną oraz skupiska zabudowy, co pozwoliło na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni z minimalnym naruszeniem terenów chronionych.

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

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 ( Dz.U.2025.647 t.j. z dnia 2025.05.19), zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o zwiększonym ryzyku", albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o dużym ryzyku".

Przedsiębiorstwa, które są sklasyfikowane jako zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku, mają obowiązek opracowania programu zapobiegania poważnym awariom przemysłowym. Program, jest dokumentem kluczowym w zarządzaniu ryzykiem związanym z działalnością tych zakładów. Program musi zostać opracowany przez każde przedsiębiorstwo, które kwalifikuje się jako zakład o zwiększonym ryzyku lub zakład o dużym ryzyku, którego celem jest minimalizacja ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, które mogą mieć negatywny wpływ na ludzi oraz środowisko. Zakłady mają obowiązek wdrożenia programu poprzez system zarządzania bezpieczeństwem. System ten musi zapewniać odpowiedni poziom ochrony ludzi i środowiska, zgodny z poziomem zagrożenia wynikającym z działalności zakładu.

**W granicach administracyjnych gminy Osiek nie zlokalizowano zakładów uznanych za zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.**

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

Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza. W jego skład wchodzi:

- 1) pas techniczny – obszar stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska,
- 2) pas ochronny – obszar, na którym działalność człowieka bezpośrednio wpływa na stan pasa technicznego.

**Gmina Osiek nie jest położone nad brzegiem morza.**

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

#### *Infrastruktura społeczna.*

Infrastruktura społeczna, kulturalna oraz rekreacyjna w gminie Osiek koncentruje się w dużej mierze w miejscowości Osiek. Obszar gminy posiada w miarę regularny i zwarty kształt, zbliżony do owalu. Maksymalna długość obszaru na kierunku północ-południe wynosi około 12 km, a maksymalna szerokość na kierunku wschód-zachód około 10,5 km. Administracyjnie obszar gminy podzielony jest na siedemnaście sołectw. Siedziba władz gminy znajduje się w miejscowości Osiek, która pełni funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego oraz centrum aktywności społeczno-gospodarczej w gminie.

Instytucje edukacyjne i opiekuńcze, takie jak szkoły, przedszkola publiczne oraz niepubliczne znajdują się w następujących miejscowościach:

Na terenie gminy Osiek znajdują się następujące szkoły:

- Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Osieku;
- Szkoła Podstawowa w Strzygach.

Przy szkołach podstawowych działają oddziały przedszkolne. W gminie nie występują szkoły ponadpodstawowe, a uczniowie kontynuują naukę w innych miejscowościach.

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury realizujący zadania z zakresu rozwoju kultury. Organizuje on imprezy dla mieszkańców całej gminy, takie jak: występy dziecięce, wystawy rękodzieła, konferencje, konkursy artystyczne i turnieje sportowe. Ponadto w ramach funkcjonowania GOK prowadzone są koła zainteresowań dla dzieci i młodzieży. Gminny Ośrodek Kultury posiada salę widowiskową, pracownię komputerową z dostępem do Internetu. Ponadto w budynku GOK mieści się Gminna Biblioteka Publiczna, która również dba o dostarczenie oferty kulturalnej mieszkańcom gminy. Organizuje konkursy czytelnicze, lekcje biblioteczne, turnieje gier planszowych i zajęcia świetlicowe. Biblioteka posiada filię w Strzygach. Dzieci w wieku szkolnym mają możliwość korzystania również z bibliotek szkolnych. Czynny udział w życiu kulturalnym mają również strażacy z Ochotniczej Straży Pożarnej, organizują zawody i pokazy strażackie, obsługują pikniki wiejskie, zabezpieczają wszelkie uroczystości gminne.

Na terenie gminy występuje 8 świetlic wiejskich wyposażone w niezbędny sprzęt AGD i RTV. Jednostki gminne dokładają wszelkich starań, by powyższe obiekty funkcjonowały prawidłowo i w pełni służyły mieszkańcom gminy.

Boisko sportowe „Orlik 2012” w Osieku wraz z salą sportową w gimnazjum oraz kilkoma małymi, zastępczymi salami gimnastycznymi w szkołach podstawowych pełnią funkcję podstawowego zaplecza sportowego na terenie gminy. Poza tymi obiektami na terenie gminy znajdują się dwa ogólnodostępne boiska wiejskie. Jedno zlokalizowane jest przy szkołach we wsi Osiek, drugie przy szkole podstawowej w Strzygach.

W miejscowości Osiek działa Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Ośrodek Zdrowia Osiek”. Jest to jedyna tego typu jednostka na terenie gminy. Zapewnia ona podstawową opiekę zdrowotną mieszkańcom całej gminy. Do dyspozycji pacjentów są gabinety lekarskie dla dzieci i dorosłych, poradnia pielęgniarki środowiskowej oraz gabinet położnej. Od roku 2003 działa również gabinet stomatologiczny. W potrzebne leki mieszkańcy gminy mogą się zaopatrzyć w działającym przy Zakładzie punkcie aptecznym.

Pomoc społeczną realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Osieku. Jego zadaniem jest pomoc mieszkańcom w trudnych sytuacjach życiowych, do których można zaliczyć stratę pracy, przezwyciężenie problemów rodzinnych oraz skomplikowane sytuacje w rodzinach wielodzietnych. Pomoc społeczna obejmuje m.in. następujące formy wsparcia finansowego: zasiłki stałe; zasiłki okresowe, w tym dotyczące m.in. bezrobocia, sprawowanie pogrzebu, dożywienie dzieci w szkole, zasiłki celowe i inne.

Na terenie gminy Osiek, w miejscowości Osiek Kolonia funkcjonuje nieewidencjonowane łódzisko sportowo-rekreacyjne. Łódzisko jest prywatne, ogólnodostępne, posiada trawiastą nawierzchnię.

### Infrastruktura transportowa.

#### *Drogi*

Gmina Osiek odznacza się dobrą dostępnością komunikacyjną, który umożliwia sprawną i zróżnicowaną komunikację zarówno wewnątrz gminy, jak i z innymi miejscowościami w regionie i kraju. Każdy typ drogi pełni swoją specyficzną funkcję, co sprawia, że miasto jest dobrze skomunikowane na wielu poziomach.

#### 1. Drogi krajowe

Na terenie gminy Osiek nie występują drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych.

#### 2. Droga Wojewódzka nr 560

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 560 relacji Brodnica-Rypin-Sierpc. Droga ta stanowi główną oś układu drogowego gminy i tej części powiatu brodnickiego. Droga generuje zarówno ruch lokalny i tranzytowy. Długość drogi to około 9 km. Na terenie gminy Osiek prowadzi przez miejscowości (kolejno od północy): Kolonia Osiek, Osiek, Obórki, Tadajewo, Strzygi.

### 3. Drogi Powiatowe

Przez obszar gminy przebiegają drogi powiatowe o łącznej długości około 26 kilometrów. Są to:

- droga nr 1836 (Radziki Duże – Wrzeszewo – Osiek – Kretki Duże),
- droga nr 1838 (Strzygi – Sumin – Kłusno),
- droga nr 2201 (Strzygi – Warpalice – Długie),
- droga nr 2202 (Osiek – Kretki Małe – Dzierzno),
- droga nr 2203 (Wrzeszewo – Wąpielsk).

Drogi powiatowe na terenie gminy Osiek łączą większe miejscowości gminy (np. Sumin, Kretki Małe, Wrzeszewo, Warpalice).

### 4. Drogi gminne

Drogi gminne stanowią uzupełniający układ drogowy w gminie, które obsługują ruch lokalny w obrębie poszczególnych miejscowości. Gęsta sieć tych dróg (ich łączna długość wynosi ok. 95 kilometrów) zapewnia mieszkańcom łatwy dostęp do infrastruktury gminnej, takiej jak sklepy, szkoły, przychodnia.

### 5. Drogi Wewnętrzne

Drogi wewnętrzne, stanowią głównie drogi dojazdowe w strefach mieszkaniowych. Dzięki nim mieszkańcy mają bezpośredni dostęp do swoich domów i miejsc pracy. Są to najczęściej mniejsze, lokalne ulice, które nie są przystosowane do dużego natężenia ruchu, ale pełnią ważną rolę w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców, zapewniając dostęp do terenów zabudowy jednorodzinnej.

### *Kolej*

Przez obszar gminy Osiek przebiega linia kolejowej nr 33 relacji Kutno – Brodnica. Odcinek Typin-Brodnica. Odcinek stanowi linię jednotorową, niezelektryfikowaną. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2023 r. wynosił 5 pociągów, w tym 2 pociągi towarowe. W granicach gminy znajduje się przystanek kolejowy Kretki.

### *Ograniczenia w zagospodarowaniu.*

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

### *Infrastruktura techniczna.*

#### *Sieć wodociągowa*

Sieć wodociągowa w gminie Osiek to złożony system infrastruktury technicznej, którego zadaniem jest zaopatrywanie mieszkańców w wodę o odpowiednich parametrach jakościowych i ilościowych. Na podstawie danych za lata 2023–2024 (GUS), długość sieci wodociągowej w gminie Osiek wynosiła 135,7 km. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych wzrosła z 952 w 2023 roku do 955 w 2024 roku, co stanowi 99% ogólnej liczby gospodarstw domowych. Dane GUS wskazują, że w 2024

roku liczba awarii zmniejszyła się w porównaniu do roku poprzedniego, spadając z 12 do 8 awarii. Wskaźnik awarii na 1 km sieci również się obniżył – z 0,09 do 0,06 awarii na kilometr.

Średnie zużycie wody na jednego mieszkańca wynosiło 44,0 m<sup>3</sup> rocznie w 2023 roku, podczas gdy w 2024 roku wzrosło do 44,6 m<sup>3</sup>.

Urządzenia całej infrastruktury wodociągowej znajdują się w dobrym stanie, wymagają jedynie niezbędnego utrzymania, bieżących remontów i napraw. Rozbudowa sieci wodociągowej na terenie gminy była sukcesywnie realizowana dzięki staraniom władz gminy w tym zakresie, a możliwości ujęć wody pozwalają na zaopatrzenie w wodę praktycznie wszystkich chętnych mieszkańców gminy.

### *Sieć kanalizacyjna*

Infrastruktura kanalizacyjna w gminie Osiek pełni ważną rolę w zapewnieniu odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych oraz ochrony środowiska. Analiza danych dotyczących sieci kanalizacyjnej wskazuje na jej niezmienny stan przez lata 2023 i 2024.

Zgodnie z danymi GUS, długość czynnej sieci kanalizacyjnej w 2023 i 2024 roku wynosiła 21,4 km. W okresie 2023, 2024 liczba przyłączy do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wyniosła odpowiednio 343 sztuk, co świadczy o braku rozwoju sieci kanalizacyjnej w gminie. Wskaźnik awaryjności tej sieci utrzymuje się na tym samym poziomie tj. 6 awarii rocznie 2023 i 2024 roku.

Z sieci kanalizacyjnej korzysta około 1451 osób. Ilość ścieków odprowadzanych w latach 2023 i 2024, w pierwszym przedstawionym okresie odprowadzono 35,0 dam<sup>3</sup> ścieków bytowych, natomiast w kolejnym nieco więcej, bo 36,7 dam<sup>3</sup>. Różnica ta wynika z większego zużycia wody przez mieszkańców rok do roku.

Powyższe świadczy o niewielkim stopniu skanalizowania gminy i dużych potrzebach w tym zakresie. Obecnie duża część budynków, przede wszystkim zabudowa rozproszona na terenie gminy, oparta jest o rozwiązania indywidualne, takie jak bezodpływowe zbiorniki oraz oczyszczalnie przydomowe. Rozwój i modernizacja sieci przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska.

### *Sieć elektroenergetyczna*

Gmina Osiek zaopatrywana jest w energię elektryczną z ogólnokrajowego systemu elektroenergetycznego. Przez północno-zachodnią część gminy przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV. Źródłami zasilenia gminy Osiek są GPZ-ty 110kV/15kV zlokalizowane w Brodnicy i Rypinie, istnieje również możliwość zasilania z Golubia-Dobrzynia. System sieci elektroenergetycznej rozwinięty jest na poziomie odpowiadający bieżącym potrzebom. Długość napowietrznych linii 15 kV na terenie gminy wynosi ok. 90,2 km. Na terenie gminy znajdują się ponad 70 stacji transformatorowych.

### *Ograniczenia w zagospodarowaniu.*

1. Zabezpieczyć lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej, w tym linii wysokiego (110 kV), średniego (15 kV), i niskiego napięcia (0,4 kV) oraz stacji transformatorowych.
2. Uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochronne) dla istniejących i planowanych linii:
  - 110 kV: 22 m szerokości (11 m od osi w każdą stronę),
  - 15 kV: 14 m szerokości (7 m od osi),
  - 0,4 kV: 7 m szerokości (3,5 m od osi).

Pasy technologiczne nie wyłączają terenów z zagospodarowania, ale wprowadzają ograniczenia dotyczące np. lokalizacji zabudowy, sadzenia wysokiej roślinności.

3. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni czy instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, zachować odpowiednie odległości.
4. Instalacje fotowoltaiczne powinny być umiejscowione w odległości od linii elektroenergetycznych nie mniejszej niż 11 m od osi dla linii WN oraz 7 m od osi dla linii SN.
5. Uwzględnić miejsce dla nowych stacji elektroenergetycznych 110 kV, SN i stacji transformatorowych SN/nn oraz zapewnić dostęp drogowy do tych obiektów.

#### *Siec gazowa*

Gmina Osiek zaopatrywana jest w gaz ziemny wysokometanowy (grupa E) dystrybucyjną siecią gazową, będącą w gestii Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Bydgoszczy. Stan techniczny sieci gazowej ocenia się jako dobry. Według danych GUS, długość czynnej sieci gazowej w gminie Osiek w 2024 r. wynosiła 7696 m, natomiast czynnych przyłączy do budynków było 32 szt. Osoby korzystające z instalacji gazowej na terenie gminy Osiek stanowią około 1,24 % ludności gminy. Sieć gazowa jest doprowadzona do miejscowości: Jeziorki, Osiek, Strzygi, Tadajewo.

Na terenie gminy Osiek, a mianowicie przez następujące obręby ewidencyjne: Sumówko, Sumin, Tadajewo, Dębowo Osiek, Kolonia Osiek, Jeziorki przebiega odcinek rurociągu naftowego DN 800 relacji Płock-Gdańsk.

Ponadto dla obszaru gminy Osiek została wydana Decyzja Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 1/2022 z dnia 31 stycznia 2022 roku o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym pn. „ Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk-Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi:-druga nitka rurociągu pomorskiego o średnicy DN 800.

#### *Ograniczenia w zagospodarowaniu.*

Zgodnie z § 2 pkt 30 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

Wielkość strefy kontrolowanej wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, i zależy od roku budowy gazociągu oraz jego ciśnienia.

Szerokość stref kontrolowanych, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

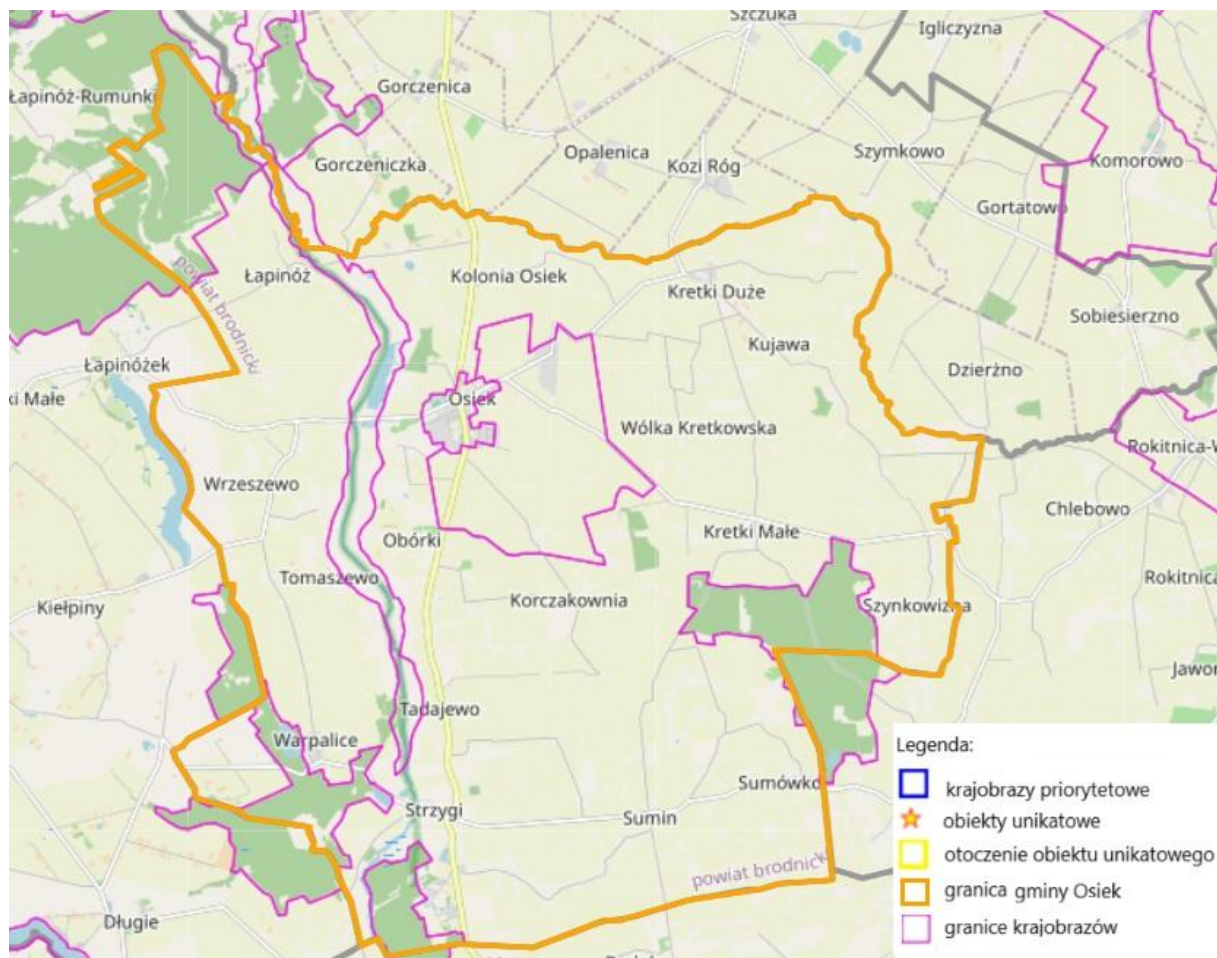
1. do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;
2. powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;
3. powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
  - a) do DN 150 włącznie -4,0m,
  - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,
  - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
  - d) powyżej DN 500 - 12,0 m.

Dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę albo w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia (czyli 5.09.2013 r.) lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

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

Audyt krajobrazowy jest opracowaniem o funkcji poznawczej i edukacyjnej sporządzanym na poziomie regionalnym. Pozwala uzyskać wiedzę o krajobrazach występujących na obszarze województwa, ich cechach charakterystycznych, ich wartościach i potrzebach ochrony. Krajobraz podlega nieustannym zmianom. Przekształcenia krajobrazu są związane głównie z terenami miast i ich otoczeniem, z terenami przemysłowymi oraz komunikacyjnymi. Założeniem audytu krajobrazowego jest m.in. różnicowanie krajobrazów występujących na obszarze województwa, z podziałem na: przyrodnicze funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej, oraz kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka. Poprzez sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym wskazuje się na sposoby kształtowania krajobrazów w celu przeciwdziałania utracie ich walorów. Właśnie rekomendacje i wnioski są najważniejszą częścią wyników audytu krajobrazowego i to głównie one będą wdrażane do gminnych dokumentów i aktów planistycznych. Uwzględniają one specyfikę każdej jednostki krajobrazowej, jej cechy i wartości oraz nawiązują do zidentyfikowanych zagrożeń dla zachowania i ochrony walorów krajobrazowych. Metodyka audytu krajobrazowego ogranicza zakres formułowania rekomendacji i wniosków do krajobrazów priorytetowych oraz do krajobrazów położonych na terenach objętych formami ochrony przyrody. Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty Uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego. Zaczął obowiązywać 25 grudnia 2023 r.

Na terenie gminy Osiek nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych oraz obiektów unikatowych.



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

### UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE – WNIOSKI

#### Przydatność terenów do rozwoju funkcji użytkowych

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren wiejskiej gminy Osiek. Gmina stanowi w zdecydowanej większości teren polodowcowej wysoczyzny morenowej, użytkowanej rolniczo, z kilkoma jeziorami oraz terenami bagiennymi i podmokłymi. Jest położona w znacznej odległości od ośrodków wojewódzkich i regionalnych. Zmiany zachodzące w środowisku gminy Osiek są typowe dla gminy wiejskiej w większości użytkowanej rolniczo, położonej w oddaleniu od głównych ośrodków miejskich, skomunikowanych drogą powiatową z ośrodkiem powiatowym – Brodnicą oddaloną od Osieka 11 km. Sąsiedni od południa ośrodek powiatowy – Rypin znajduje się w odległości 13 km. Sieć osadnicza jest raczej rozproszona. Zdecydowanie wyróżnia się wieś gminna Osiek ze zwartą zabudową o typie wielodrożnicy. Jest to determinantą wysokiej jakości rolniczej gleb i mozaiką kompleksów glebowych oraz rzeźbą terenu. Pod względem rozwoju procesów urbanizacyjnych gmina rozwija się nierównomiernie. Silne procesy urbanizacyjne zachodzą w szczególności w ośrodku gminnym – Osieku i ośrodku uzupełniającym – Strzygach, a w mniejszym stopniu we wsiach: Kretki Małe, Sumin, Łapinóż, Wrzeszewo i Warpalice. Obserwuje się tam zmianę terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele

zabudowy. Można także przewidywać dalszy rozwój zabudowy rekreacyjnej i infrastruktury turystycznej nad terenami położonymi w dolinie Rypienicy i w rejonie jeziora Warpalickiego. Od kilku lat obserwuje się zagospodarowanie na cele rekreacyjne i mieszkaniowe leżącego na terenie gminy (obszar wsi Wrzeszewo) wschodniego brzegu Jeziora Kiełpińskiego. Wpływ siedziby powiatu - Brodnicy i Rypina na rozwój gminy jest umiarkowany, jednak można przewidywać wzrost zainteresowania terenami w gminie w przyszłości. Determinantą rozwoju przestrzennego gminy jest także linia kolejowa, na której ma być wznowiony ruch pasażerski. Oczywiście uwarunkowania ekofizjograficzne nie są jedynymi. Ważne jest wyposażenie w media infrastrukturę techniczną oraz dostępność komunikacyjna.

#### Wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska

Obszar gminy Osiek odznacza się zróżnicowanymi warunkami ekofizjograficznymi. Decydują o tym uwarunkowania ekofizjograficzne w dużej mierze wynikające z niewielkiego zróżnicowania fizycznogeograficznego, rodzaju i jakości zasobów przyrodniczych, występujących zagrożeń i odporności na degradację. Potrzebom środowiska powinny być podporządkowane tereny, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny występowania siedlisk przyrodniczych o znaczeniu ekologicznym.

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

- gleby o klasach bonitacyjnych II-III,
- tereny zalewowe,
- tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe),
- korytarz ekologiczny,
- tereny lasów,
- tereny zadrzewień na użytkach rolnych.

Tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu to:

- rezerwat przyrody,
- obszar chronionego krajobrazu,
- użytki ekologiczne,
- pomnik przyrody.

#### Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Osiek określają jej predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar gminy jest zróżnicowany pod tym względem. Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu,
- tereny urodzajnych gleb,
- tereny zespołu dworsko-parkowego i pomnik przyrody,
- tereny lasów,
- tereny wzdłuż Rypienicy i brzegów jeziora Warpalickiego,
- oczka wodne na wysoczyźnie morenowej,
- tereny bagienne i podmokłe.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%),
- strefa krawędziowa doliny Rypienicy,
- strefy ochronne wokół elektrowni wiatrowych,
- strefy ochronny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- strefy ochronne wokół elektrowni wiatrowych,
- strefy ochronne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- tereny w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i zakładów produkcji rolnej,
- sąsiedztwo oczyszczalni ścieków,
- sąsiedztwo kopalni eksploatacji kruszywa,
- tereny w sąsiedztwie głównych dróg i linii kolejowej.

[Załącznik do uzasadnienia.](#)