

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM
z dnia
w sprawie planu ogólnego gminy Solec Kujawski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr LXXXIII/575/24 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Solec Kujawski,

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1.

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

§2.

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

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Solca Kujawskiego.

§4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Chojnacki

**Załącznik nr 1
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia ...**

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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

PL-ZIPPZP-11707-040308-POG_20260224.gml

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM
z dnia ...

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY SOLEC KUJAWSKI
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1.	Informacje o planie ogólnym gminy.....	4
2.	Podstawa prawna	6
3.	Wstęp.....	8
4.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	9
5.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	23
6.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	25
7.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b .	28
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	28
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.....	31
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.	33
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	35
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	36
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).....	37
8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	40
9.	Część graficzna uzasadnienia	42

1. Informacje o planie ogólnym gminy

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

niż mają w chwili obecnej, ale od wyników obliczeń i analiz zależy, jak dużo tych terenów będzie można zagospodarować pod strefy wielofunkcyjne.

- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, dotyczące m.in. ochrony gruntów rolnych, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ochroną konserwatorską itd.
- Na terenach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. Podstawa prawna

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

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

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej (jednak wyłącznie na terenach miast).

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

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

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

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

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Miejska w Solcu Kujawskim uchwałą nr LXXXIII/575/24 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Solec Kujawski, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Burmistrz Solca Kujawskiego przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia 3 września 2024 r. do dnia 12 listopada 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Gminy Solec Kujawski projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Gminy Solec Kujawski projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Gminy Solec Kujawski projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

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

3. Wstęp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozwój osadnictwa na obszarze dzisiejszego miasta Solca Kujawskiego ma charakter ciągły od wczesnego średniowiecza, kiedy to ukształtowały się pierwsze osady na skraju doliny Wisły, w rejonie sprzyjającym przeprowom rzeczny i wymianie handlowej. Położenie wzdłuż ważnego szlaku wodnego determinowało od początku jego funkcję osadniczo-handlową. Pierwsze wzmianki o miejscowości pochodzą z XIII wieku, a lokacja miasta na prawie chełmińskim w 1325 roku zapoczątkowała rozwój ośrodka miejskiego z układem przestrzennym opartym na prostokątnym rynku i sieci ulic wychodzących promieniście w kierunku szlaków do Bydgoszczy, Torunia i Inowrocławia. Układ ten, mimo późniejszych przekształceń, pozostaje czytelny w strukturze centrum miasta do dziś. W okresie nowożytnym Solec Kujawski rozwijał się jako niewielki ośrodek rzemieślniczo-handlowy, którego gospodarka opierała się na obsłudze zakładach lokalizowanych na zapleczu miasta Bydgoszczy. W XVIII i XIX wieku, w wyniku włączenia do zaboru pruskiego, nastąpiły zmiany w strukturze własności i gospodarce przestrzennej – rozbudowano sieć dróg lokalnych, wprowadzono nowe formy zabudowy murowanej oraz uregulowano przestrzeń targową. Budowa linii kolejowej Bydgoszcz–Toruń w drugiej połowie XIX wieku nadała miastu nowe impulsy rozwojowe i umożliwiła rozwój funkcji przemysłowych oraz wzrost liczby ludności. Okres powojenny przyniósł dalszą transformację przestrzeni miejskiej – od osady o charakterze rolniczo-handlowym Solec Kujawski przekształcił się w ośrodek o rosnącym znaczeniu gospodarczym i mieszkaniowym, z wyraźnymi wpływami Bydgoszczy. W latach 60. i 70. XX wieku powstały pierwsze zespoły zabudowy wielorodzinnej, rozbudowano strefy przemysłowe wzdłuż ulicy Toruńskiej, a rozwój komunikacji drogowej i kolejowej wzmocnił powiązania z aglomeracją bydgosko-toruńską. Jednocześnie zachowano czytelny układ historyczny starego miasta i otaczających je terenów rolnych i leśnych. Współczesny Solec Kujawski stanowi więc przykład ewolucji przestrzeni miejskiej, w której dawne funkcje osadnicze i komunikacyjne tworzą harmonijną strukturę z nowoczesnymi elementami gospodarki i infrastruktury miejskiej.

Położenie Solca Kujawskiego w osi komunikacyjnej między Bydgoszczą a Toruniem stanowi jeden z kluczowych czynników determinujących równoleżnikowy rozwój przestrzenny i funkcjonalny gminy. Wisła, jako największa arteria wodna kraju, była przez stulecia czynnikiem integrującym gospodarczo i komunikacyjnie region Kujaw i Pomorza, a jednocześnie stanowiła naturalną barierę, która ograniczała ekspansję przestrzenną miasta w kierunku północnym. Współcześnie dolina Wisły pełni przede wszystkim funkcje przyrodniczo-krajobrazowe i ekologiczne, a tereny zalewowe objęte są ograniczeniami wynikającymi z konieczności ochrony przeciwpowodziowej i utrzymania korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym.

Usytuowanie Solca Kujawskiego w pomiędzy dwoma silnymi ośrodkami metropolitalnymi – Bydgoszczą i Toruniem – sprawia, że miasto pełni funkcję pośrednią w strukturze osadniczej regionu. Z jednej strony stanowi lokalne centrum usługowe i mieszkaniowe o stabilnej strukturze gospodarczej, z drugiej zaś korzysta z procesów suburbanizacji i rozwoju strefy funkcjonalnej Bydgoszczy. Dobre połączenia drogowe i kolejowe (droga krajowa nr 10 i linia kolejowa nr 18) umożliwiają codzienne dojazdy do pracy, a także lokalizację działalności gospodarczej wymagającej bliskości dużych rynków pracy i zbytu. W ostatnich trzech dekadach Solec Kujawski przeszedł znaczącą transformację gospodarczą, przekształcając się z ośrodka o funkcjach usługowo-mieszkaniowych w miasto o rosnącym znaczeniu przemysłowym i logistycznym w skali regionalnej. Kluczową rolę w tym procesie odegrało utworzenie i rozwój podstrefy Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (PSSE), która obejmuje tereny położone w południowej części miasta, w rejonie ulicy

Toruńskiej oraz linii kolejowej. Dzięki preferencyjnym warunkom inwestycyjnym, rozbudowanej infrastrukturze technicznej oraz dogodnym powiązaniom komunikacyjnym z Bydgoszczą i Toruniem, obszar ten stał się jednym z głównych centrów lokalizacji nowych inwestycji produkcyjnych i magazynowych w regionie. W ramach strefy rozwinęły się przedsiębiorstwa z branży przetwórstwa tworzyw sztucznych, logistyki, przemysłu motoryzacyjnego i energetyki odnawialnej. Inwestycje te w znacznym stopniu wpłynęły na strukturę zatrudnienia w mieście, powodując spadek znaczenia sektora rolniczego i usług lokalnych na rzecz nowoczesnej gospodarki przemysłowej. Powiązanie strefy z drogą krajową nr 10 oraz linią kolejową Bydgoszcz–Toruń umożliwiło sprawne funkcjonowanie transportu towarowego i usprawniło obsługę logistyczną przedsiębiorstw.

Sąsiedztwo Bydgoszczy ma również wpływ na strukturę funkcjonalną Solca Kujawskiego w wymiarze społeczno-gospodarczym. Miasto w coraz większym stopniu pełni funkcję satelicką w stosunku do aglomeracji, przyciągając mieszkańców poszukujących spokojniejszego otoczenia przy jednoczesnym zachowaniu dostępu do miejskich usług wyższego rzędu. Z drugiej strony obecność dużych kompleksów leśnych Puszczy Bydgoskiej w południowej i wschodniej części miasta tworzy unikalne połączenie środowiska przyrodniczego z zurbanizowanym.

Rozwój osadnictwa w Solcu Kujawskim od wieków determinowany był przez warunki przyrodnicze, a w szczególności przez położenie miasta na styku doliny Wisły i rozległego kompleksu leśnego Puszczy Bydgoskiej. Puszcza, obejmująca południową część gminy, stanowi naturalną barierę dla rozprzestrzeniania się zabudowy i utrudnia ekspansję osadniczą w kierunku południowym. Z drugiej strony pełni funkcję ochronną i klimatyczną, kształtując lokalne warunki środowiskowe i mikroklimat. Tereny leśne Puszczy Bydgoskiej, obejmujące wydmy, bory sosnowe oraz obszary o wysokiej bioróżnorodności, podlegają licznym formom ochrony przyrody, co w sposób trwały ogranicza możliwości inwestycyjne i urbanistyczne. Naturalna bariera leśna sprawiła, że rozwój miasta przyjął kierunek północno-zachodni – w stronę doliny Wisły, drogi krajowej nr 10 i linii kolejowej. Taki układ przestrzenny ukształtował zwartą strukturę urbanistyczną Solca Kujawskiego, w której centrum i główne zespoły mieszkaniowe koncentrują się wzdłuż głównych osi komunikacyjnych, a funkcje gospodarcze rozwijają się na obrzeżach, w rejonach o lepszej dostępności transportowej. Zachowanie Puszczy Bydgoskiej w granicach administracyjnych gminy umożliwia utrzymanie równowagi ekologicznej i krajobrazowej, stanowiąc jednocześnie ważny element tożsamości przestrzennej i przyrodniczej Solca Kujawskiego.

Solec Kujawski rozwija się obecnie jako ośrodek osadniczo-gospodarczy zintegrowany wewnętrznie, o dobrze ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ale pozostający pod silnym wpływem procesów zachodzących na obrzeżach aglomeracji bydgoskiej. Zintegrowany układ urbanistyczny miasta, obejmujący historyczne centrum, zespoły mieszkaniowe, strefy przemysłowe oraz rozległe tereny leśne i przyrodnicze, sprzyja wewnętrznej spójności przestrzennej i społecznej. Jednocześnie dynamiczny rozwój gospodarczy i przestrzenny Bydgoszczy wywiera istotny wpływ na kierunki rozwoju Solca Kujawskiego, zarówno w zakresie struktury zatrudnienia, jak i lokalizacji nowych inwestycji oraz funkcji mieszkaniowych. Miasto pełni coraz wyraźniej rolę ośrodka satelickiego Bydgoszczy, oferującego tereny pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą o charakterze komplementarnym wobec funkcji metropolitalnych. Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej Solca Kujawskiego wynika z połączenia dobrej dostępności komunikacyjnej (droga krajowa nr 10, budowana droga ekspresowa S10, linia kolejowa Bydgoszcz–Toruń) z relatywnie niskimi kosztami inwestycji oraz wysokimi walorami środowiskowymi. W efekcie obserwuje się proces stopniowej suburbanizacji, prowadzący do intensyfikacji zabudowy jednorodzinnej i usługowej, przy

jednoczesnym rozwoju sektora przemysłowego i logistycznego w rejonie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

W najbliższej perspektywie przestrzennej i gospodarczej na rozwój Solca Kujawskiego istotny wpływ wywrze realizacja drogi ekspresowej S10, stanowiącej kluczowy element połączenia Bydgoszczy z Toruniem i Warszawą. Realizowana inwestycja wzmocni powiązania komunikacyjne miasta zarówno w skali regionalnej, jak i krajowej, tworząc nowe możliwości dla rozwoju funkcji gospodarczych i logistycznych. Przebieg trasy w bezpośrednim sąsiedztwie południowych obrzeży Solca Kujawskiego spowoduje zwiększenie dostępności transportowej terenów inwestycyjnych, zwłaszcza tych położonych w rejonie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz w sąsiedztwie Emilianowa i Wypalenisk, gdzie koncentrują się planowane i istniejące strefy aktywności gospodarczej.

Obszary te stanowią naturalne zaplecze rozwojowe miasta, sprzyjające lokalizacji działalności przemysłowej, magazynowej i dystrybucyjnej, a także inwestycji związanych z obsługą transportu drogowego i kolejowego. Rozwój funkcji gospodarczych w tym rejonie będzie bezpośrednio związany z integracją układu komunikacyjnego miasta z nową infrastrukturą ekspresową oraz z dynamicznym rozwojem stref przemysłowych w południowo-wschodniej części aglomeracji bydgoskiej. Wzmacnianie tych kierunków wymaga utrzymania równowagi między rozwojem przestrzennym a ochroną środowiska, szczególnie w kontekście bliskości Puszczy Bydgoskiej i doliny Wisły.

Równolegle prognozuje się dalsze uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta, przede wszystkim poprzez zagospodarowanie terenów poprzemysłowych i przekształcenie wybranych gruntów rolnych w obszarach o istniejącym uzbrojeniu technicznym. Proces ten dotyczy szczególnie północnych i zachodnich rejonów Solca Kujawskiego, gdzie rozwój zabudowy jednorodzinnej i usługowej wpisuje się w trend suburbanizacji związanej z aglomeracją bydgoską. Odpowiednie planowanie tych przekształceń, z zachowaniem ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej, będzie kluczowe dla zapewnienia harmonijnego rozwoju miasta w perspektywie budowy drogi ekspresowej S10 oraz wzrostu znaczenia Solca Kujawskiego jako nowoczesnego, policentrycznego ośrodka miejskiego w strefie oddziaływania Bydgoszczy.

W planie ogólnym gminy Solec Kujawski wyznaczono łącznie 336 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Solec Kujawski

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzieleni stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	20	101.8811	0.58
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	103	709.7637	4.05
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	72	178.0526	1.02
4	SU	strefa usługowa	31	76.5092	0.44
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	23	539.1282	3.08
7	SR	strefa produkcji rolniczej	3	54.7195	0.31
8	SI	strefa infrastrukturalna	4	75.4717	0.43
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	11	146.4118	0.84
10	SC	strefa cmentarzy	1	5.2369	0.03
11	SG	strefa górnictwa	1	2.584	0.01
12	SO	strefa otwarta	48	14854.997	84.78
13	SK	strefa komunikacyjna	20	778.0464	4.44

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w Solcu Kujawskim obejmuje przede wszystkim centralne i zachodnie obszary miasta, koncentrując się w jego granicach administracyjnych oraz w niewielkim zakresie w miejscowości Wypaleniska. Powierzchnia strefy wynosi ok. 101,88 ha, co stanowi 0,58% powierzchni gminy, jednak jej znaczenie funkcjonalne jest znacznie większe, gdyż stanowi trzon zurbanizowanej części miasta. Strefa SW obejmuje tereny o największym stopniu intensywności zabudowy i najlepiej rozwiniętej infrastrukturze technicznej, społecznej i komunikacyjnej. Zabudowa wielorodzinną w Solcu Kujawskim skupia się wzdłuż głównych osi ulic – 23 Stycznia, Powstańców Wielkopolskich, Leśnej, Kościuszki i Toruńskiej – gdzie ukształtowały się zwarte zespoły mieszkaniowe powstałe w różnych okresach historycznych. Najstarsze budynki wielorodzinne, pochodzące z okresu powojennego, występują w rejonie dawnego centrum miasta, natomiast nowsze osiedla z lat 80. i 90. XX wieku rozwinęły się w północno-zachodniej części miasta, w sąsiedztwie terenów zieleni i obiektów usług publicznych. W ostatnich latach obserwuje się rozwój nowoczesnych inwestycji deweloperskich o podwyższonym standardzie, które uzupełniają istniejącą tkankę miejską i podnoszą jakość przestrzeni, szczególnie w południowej i wschodniej części miasta. Strefa SW pełni funkcję wielofunkcyjną — poza funkcją mieszkaniową mieści szerokie spektrum usług publicznych i komercyjnych, w tym placówki oświaty, kultury, zdrowia oraz obiekty administracyjne i handlowe. Koncentracja tych funkcji sprawia, że obszar ten stanowi rzeczywiste centrum miasta w ujęciu funkcjonalnym i społecznym. Bliskość głównych tras komunikacyjnych, dworca kolejowego i układu dróg lokalnych zapewnia dogodną dostępność transportową, co wzmacnia rolę strefy jako podstawowego obszaru codziennej aktywności mieszkańców. Rozwój strefy SW ukierunkowany jest na modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych, uzupełnianie zabudowy w lukach strukturalnych oraz

poprawę jakości przestrzeni publicznych. Priorytetem jest także zwiększenie udziału zieleni urządzonej i terenów rekreacyjnych, co ma na celu zrównoważenie intensywności zabudowy z walorami środowiskowymi. W planie ogólnym przyjęto zasadę utrzymania kompaktowego charakteru zabudowy wielorodzinnej, unikając rozpraszania funkcji w kierunku terenów leśnych Puszczy Bydgoskiej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefa SJ jest najrozleglejszą z obszarów zurbanizowanych gminy Solec Kujawski — obejmuje 103 wydzielania o łącznej powierzchni 708,19 ha, co stanowi 4,04% powierzchni gminy. Występuje zarówno w granicach miasta, jak i w niemal wszystkich sołectwach: Makowiskach, Otorowie, Przyłubiu, Wypaleniskach i Chrośnej. Stanowi podstawowy typ zabudowy mieszkaniowej w gminie, odpowiadający za kształtowanie jej struktury osadniczej oraz przestrzeni codziennego życia mieszkańców. W granicach miasta Solec Kujawski strefa SJ tworzy pierścień zabudowy jednorodzinnej otaczający centrum z zabudową wielorodzinną (SW). Koncentruje się głównie w północnych i zachodnich częściach miasta, w rejonie ulicy 29 Listopada, Nad Torem, Słonecznej, Leśnej i Toruńskiej, gdzie zabudowa ma charakter zwarty, z dominacją budynków wolnostojących i bliźniaczych, często o zróżnicowanej stylistyce architektonicznej. W tych obszarach obserwuje się proces stałej modernizacji budynków, poprawy estetyki i uzupełniania zabudowy w oparciu o istniejące działki budowlane. Część obszarów SJ w mieście obejmuje dawne tereny rolnicze i przemysłowe, które obecnie przekształcane są na cele mieszkaniowe.

Na terenach wiejskich gminy zabudowa jednorodzinna przyjmuje formę rozproszoną, o niskiej intensywności, często powiązaną funkcjonalnie z zabudową zagrodową (SZ). W sołectwach Makowiska, Otorowo i Przyłubie obserwuje się wzrost inwestycji mieszkaniowych, wynikający z atrakcyjnego położenia komunikacyjnego względem Bydgoszczy oraz planowanej drogi ekspresowej S10. Szczególnie w rejonie południowej części miasta rozwija się nowa zabudowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim, z tendencją do tworzenia osiedli o spójnej kompozycji przestrzennej i wysokim standardzie architektonicznym.

Strefa SJ ma charakter wielofunkcyjny, co oznacza, że obok funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, drobnej przedsiębiorczości i obiektów użyteczności publicznej, które zapewniają mieszkańcom podstawową obsługę w skali lokalnej. Takie rozwiązanie sprzyja rozwojowi zrównoważonego osadnictwa, ogranicza konieczność dojazdów i wzmacnia więzi społeczno-przestrzenne w obrębie poszczególnych miejscowości. Kierunki dalszego rozwoju strefy SJ obejmują uzupełnianie istniejących układów zabudowy, wykorzystanie terenów uzbrojonych w granicach miasta i wsi oraz stopniową rewitalizację starszych osiedli. W planie ogólnym przyjęto zasadę racjonalnego wykorzystania terenów już przekształconych, z ograniczeniem rozpraszania zabudowy w kierunku terenów leśnych Puszczy Bydgoskiej i obszarów zalewowych doliny Wisły.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefa SZ obejmuje 72 wydzielania o łącznej powierzchni 178,05 ha, co stanowi około 1,02% powierzchni gminy Solec Kujawski. Występuje zarówno w granicach miasta, jak i we wszystkich głównych miejscowościach wiejskich: Chrośna, Makowiska, Otorowo, Przyłubie oraz Wypaleniska. Jej rozmieszczenie odzwierciedla tradycyjny układ osadnictwa rolniczego na obrzeżach terenów miejskich i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, gdzie ukształtowały się wielopokoleniowe gospodarstwa o utrwalonej strukturze przestrzennej. Zabudowa zagrodowa w Solcu Kujawskim i jego otoczeniu posiada czytelną genezę historyczną – stanowi relikwiny dawnego systemu gospodarowania opartego na rolnictwie indywidualnym, który ukształtował

krajobraz kulturowy doliny Wisły. W układach wiejskich, zwłaszcza w Przyłubiu, zachowały się klasyczne formy zagród z budynkami mieszkalnymi usytuowanymi wzdłuż dróg oraz zapleczem gospodarczym w głębi działek. Współcześnie wiele z tych obiektów utraciło funkcję produkcyjną i zostało przekształconych na cele mieszkaniowe lub usługowe, jednak zachowują one pierwotną kompozycję przestrzenną i walory krajobrazowe.

W miejscowościach położonych bliżej miasta, jak Otorowo czy Wypaleniska, strefa zagrodowa stanowi obszar intensywnych przekształceń funkcjonalnych – dawną zabudowę rolniczą stopniowo zastępują nowe budynki o funkcji mieszkalnej, magazynowej lub drobnej produkcji. W niektórych przypadkach obserwuje się łączenie dawnych siedlisk w większe kompleksy inwestycyjne, co świadczy o ewolucji tej strefy w kierunku zabudowy wielofunkcyjnej o zróżnicowanym charakterze. W rejonie Otorowa duży areał zajmują stawy hodowlane, które przewiduje się do zachowania.

Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefa SR obejmuje 3 wydzielenia o łącznej powierzchni 54,72 ha, co stanowi 0,31% powierzchni gminy Solec Kujawski. Obszary te zlokalizowane są w południowej części miasta oraz w rejonie Makowisk i Wypalenisk, gdzie zachowały się funkcjonujące gospodarstwa towarowe oraz zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego. Najważniejszym elementem strefy SR są zakłady drobiarskie, stanowiące istotny komponent lokalnej gospodarki rolnej. Obejmują one zarówno fermy hodowlane o charakterze produkcyjnym, jak i zakłady przetwórcze oraz zaplecze magazynowo-techniczne. Działalność tych podmiotów prowadzona jest w sposób zorganizowany, z zachowaniem standardów sanitarno-weterynaryjnych i wymogów środowiskowych. Skala i charakter prowadzonej produkcji wskazują na koncentrację funkcji rolniczej o profilu intensywnym, która wpływa na strukturę zatrudnienia i wykorzystanie przestrzeni w południowo-wschodniej części gminy. Mimo niewielkiego udziału w ogólnej powierzchni gminy, jej znaczenie gospodarcze jest wysokie. Bliskość drogi krajowej nr 10 oraz planowanej trasy S10 stwarza korzystne warunki transportowe dla funkcjonowania i rozwoju tej działalności.

Strefa usługowa (SU)

Strefa SU w gminie Solec Kujawski obejmuje 30 wydzieleni o łącznej powierzchni 74,27 ha, co stanowi 0,42% powierzchni gminy. Rozmieszczona jest w sposób równomierny na obszarze miasta i terenów wiejskich, z największym udziałem w granicach Solca Kujawskiego oraz punktowo w Makowiskach, Otorowie, Przyłubiu i Wypaleniskach. Strefa ta pełni funkcję zaplecza usługowego zarówno dla mieszkańców, jak i dla lokalnych przedsiębiorstw, łącząc działalność o charakterze publicznym, społecznym, komercyjnym i technicznym. W granicach miasta Solec Kujawski strefa usługowa koncentruje się w rejonie centrum oraz wzdłuż głównych osi komunikacyjnych – ulicy 23 Stycznia, Toruńskiej, Powstańców Wielkopolskich i Leśnej. Znajdują się tu obiekty administracji publicznej, edukacji, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, a także placówki handlu i usług komercyjnych. W strukturze miejskiej strefa SU przenika się z zabudową mieszkaniową, tworząc obszary o zróżnicowanej funkcjonalności i wysokim poziomie dostępności przestrzennej. Przykładowo, w rejonie ulicy Leśnej i Powstańców Wielkopolskich zlokalizowane są szkoły, przedszkola, obiekty sportowe i centra usług lokalnych, które stanowią o jakości przestrzeni publicznej miasta.

Na terenach wiejskich gminy strefa SU występuje punktowo – w Makowiskach, Przyłubiu i Wypaleniskach – jako obszary obsługi lokalnych społeczności, obejmujące m.in. świetlice wiejskie, strażnice OSP, sklepy, usługi drobne, ośrodki zdrowia i placówki edukacyjne. Strefa SU pełni zatem podstawową funkcję

integracyjną i usługową, odpowiadając na potrzeby mieszkańców w zakresie usług publicznych, społecznych i komercyjnych. W ujęciu planistycznym ma ona charakter otwarty – dopuszcza się lokalizację nowych obiektów usługowych, zwłaszcza w rejonach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) i wielorodzinnej (SW). W planie ogólnym zakłada się możliwość powstawania nowych centrów lokalnych w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne, z priorytetem dla usług o charakterze nieuciążliwym i publicznym.

W kontekście dalszego rozwoju miasta i budowy drogi ekspresowej S10 strefa SU zyska dodatkowe znaczenie w południowej części Solca Kujawskiego, w sąsiedztwie stref gospodarczych (SP) i terenów Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W tym obszarze możliwa będzie lokalizacja usług komercyjnych, obsługi podróży, centrów logistycznych i administracyjnych, stanowiących zaplecze dla działalności przemysłowej i transportowej. Strefa SU jest więc kluczowym komponentem struktury przestrzennej Solca Kujawskiego – łączy funkcje miejskie i wiejskie, umożliwia lokalizację usług różnej skali i przeznaczenia, a jednocześnie wzmacnia tożsamość gminy jako ośrodka zrównoważonego rozwoju, w którym przestrzeń publiczna i infrastruktura społeczna stanowią istotny czynnik jakości życia mieszkańców.

Strefa gospodarcza (SP)

Jest to jedna z najdynamiczniej rozwijających się stref funkcjonalnych, odgrywająca kluczową rolę w strukturze gospodarczej miasta i regionu. Obejmuje tereny zlokalizowane głównie w południowej i wschodniej części Solca Kujawskiego oraz w rejonie Makowisk, Przyłubia i Wypalenisk, gdzie koncentrują się zakłady produkcyjne, logistyczne i przemysłowe, tworzące zintegrowany układ przestrzenny powiązany z Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną (PSSE). Największe znaczenie w ramach strefy ma obszar Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej położony w południowej części miasta, w rejonie ulicy Toruńskiej i linii kolejowej Bydgoszcz–Toruń. Jest to teren nowoczesnych inwestycji przemysłowych i technologicznych, objęty preferencjami podatkowymi i w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. Zlokalizowane są tu zakłady produkcji komponentów przemysłowych, przedsiębiorstwa przetwórstwa tworzyw sztucznych, centra logistyczne oraz zakłady energetyki odnawialnej. W ramach PSSE powstały także tereny inwestycyjne przeznaczone pod nowe przedsięwzięcia przemysłowe o wysokim poziomie innowacyjności, które generują miejsca pracy i wzmacniają konkurencyjność gminy w skali województwa kujawsko-pomorskiego.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Solec Kujawski planuje się wyznaczenie nowych obszarów strefy gospodarczej (SP) w rejonie Wypalenisk oraz w sąsiedztwie planowanego węzła drogi ekspresowej S10 w Emilianowie. Obszary te stanowią naturalne przedłużenie istniejących terenów przemysłowych Solca Kujawskiego i są logicznie powiązane z układem stref gospodarczych rozwijanych w granicach Bydgoszczy oraz gminy Nowa Wieś Wielka. Ich lokalizacja na styku trzech gmin i w bezpośrednim sąsiedztwie głównych korytarzy transportowych sprawia, że stanowią one kluczowy element planowanego pasa przemysłowo-logistycznego o znaczeniu regionalnym.

W rejonie Wypalenisk strefa SP obejmuje tereny dotychczas rolnicze i częściowo nieużytkowane, położone wzdłuż drogi krajowej nr 10 oraz w bliskości planowanego przebiegu trasy S10. Obszar ten charakteryzuje się korzystnymi warunkami lokalizacyjnymi dla rozwoju funkcji gospodarczych – płaskim ukształtowaniem terenu, dobrą dostępnością transportową i istniejącym uzbrojeniem technicznym. Planowane jest przeznaczenie tych terenów pod działalność produkcyjną, logistyczną, magazynową oraz usługi wspierające sektor przemysłowy, w tym centra dystrybucyjne, serwisowe i obsługi transportu. Ich rozwój stanowi

kontynuację dotychczasowych kierunków zagospodarowania południowych obrzeży Solca Kujawskiego, w tym terenów objętych Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną.

Drugi obszar rozwojowy zlokalizowany jest w sąsiedztwie planowanego węzła Emilianowo na trasie S10. Teren ten ma strategiczne znaczenie z uwagi na jego położenie pomiędzy Solcem Kujawskim a Bydgoszczą oraz bliskość planowanego terminala intermodalnego w Emilianowie, który stanie się jednym z kluczowych punktów obsługi transportu towarowego w regionie. Planowane tu obszary SP będą pełnić funkcję zaplecza przemysłowo-logistycznego dla aglomeracji bydgoskiej, integrując się przestrzennie i gospodarczo z terenami przemysłowymi Bydgoszczy (Nowa Wieś Wielka, Brzoza, Trzciniec) oraz tworząc ciągłość stref aktywności gospodarczej wzdłuż osi komunikacyjnej Bydgoszcz–Solec Kujawski–Toruń.

Nowe strefy gospodarcze w Wypaleniskach i Emilianowie mają umożliwić rozwój inwestycji o charakterze regionalnym, wymagających dużych, dobrze skomunikowanych terenów o pełnym uzbrojeniu. Ich realizacja przyczyni się do dywersyfikacji struktury gospodarczej gminy, zwiększenia zatrudnienia oraz podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej Solca Kujawskiego w ramach obszaru metropolitalnego Bydgoszczy i Torunia. Z punktu widzenia polityki przestrzennej utrzymanie i rozwój strefy SP wymaga zachowania równowagi między intensywnością zabudowy a ochroną środowiska. Bliskość Puszczy Bydgoskiej i doliny Wisły powoduje, że wszelkie nowe inwestycje muszą być realizowane z zachowaniem standardów środowiskowych, w szczególności w zakresie emisji hałasu, gospodarki wodno-ściekowej i retencji powierzchniowej. Plan ogólny zakłada kontynuację rozwoju funkcji gospodarczej w południowej części miasta oraz w rejonie Wypalenisk, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy na terenach o wysokich walorach przyrodniczych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa SN obejmuje 11 wydzieleń o łącznej powierzchni 146,41 ha (0,84% powierzchni gminy) i koncentruje się przede wszystkim w granicach miasta Solec Kujawski oraz w rejonie Przyłubia. Obejmuje tereny parków miejskich, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz obszarów nadwiślańskich pełniących funkcje wypoczynkowe i krajobrazowe. W strukturze miasta strefa ta stanowi kluczowy element systemu ekologicznego, zapewniający mieszkańcom dostęp do terenów rekreacji codziennej i weekendowej. Zawiera m.in. kompleks zieleni w rejonie ulicy Leśnej i obszarów przyległych do Brdy oraz tereny rekreacyjne w dolinie Wisły, które łączą wartości przyrodnicze z funkcjami turystycznymi. Plan ogólny zakłada ochronę ciągłości tej strefy i możliwość jej rozbudowy w kierunku południowym – w stronę kompleksów leśnych Puszczy Bydgoskiej – w celu utworzenia zielonego pierścienia wokół miasta.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefa SC obejmuje 1 wydzielenie o powierzchni 5,24 ha, zlokalizowane w południowej części miasta Solec Kujawski. Jest to istniejący cmentarz komunalny obsługujący miasto i okoliczne miejscowości, wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną oraz układ alei i zieleni. Teren ten posiada rezerwę przestrzenną umożliwiającą jego etapowe rozszerzenie w kierunku wschodnim, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i wymogów sanitarno-higienicznych. Cmentarz stanowi element dziedzictwa kulturowego miasta i jest objęty ochroną w zakresie zachowania historycznego układu i zieleni komponowanej.

Strefa górnictwa (SG)

Strefa SG ma charakter punktowy i obejmuje 1 wydzielenie o powierzchni 2,58 ha, położone w rejonie Wypalenisk. Obejmuje obszar eksploatacji kruszyw naturalnych, stanowiący niewielkie wyrobisko z dopuszczeniem działalności rekultywacyjnej po zakończeniu eksploatacji. Ze względu na niewielką skalę przestrzenną i lokalne znaczenie, strefa nie wpływa istotnie na strukturę osadniczą ani środowisko gminy. W planie ogólnym utrzymano jej status do czasu całkowitego zakończenia działalności górniczej, z zaleceniem rekultywacji terenu w kierunku przyrodniczym lub leśnym.

Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa SK obejmuje 20 wydzieleń o łącznej powierzchni 778,05 ha (4,44% powierzchni gminy) i stanowi jeden z głównych elementów struktury przestrzennej Solca Kujawskiego. Obejmuje drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, a także linie kolejowe Bydgoszcz–Toruń oraz planowany przebieg drogi ekspresowej S10. Kluczowe znaczenie mają: droga krajowa nr 10 przecinająca miasto na osi wschód–zachód, linia kolejowa z przystankiem w centrum Solca Kujawskiego oraz planowany węzeł Emilianowo, który w przyszłości stanie się jednym z najważniejszych punktów transportowych regionu. Strefa ta zapewnia obsługę komunikacyjną całej gminy, umożliwia powiązanie stref gospodarczych z siecią transportową i stanowi fundament dalszego rozwoju przestrzennego, zwłaszcza w kontekście integracji z aglomeracją bydgoską.

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

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

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

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

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

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

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

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

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 3 102 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 119% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

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

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

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest nieznaczną. Dodatkowo, obserwowane

odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudowa jednorodzinna) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

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

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 46%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 355 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Solec Kujawski

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
355,87	100550	3467	112

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

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ	957	438	1314	2709
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	5	28	297	330
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	2	0	426	428
RAZEM	964	467	2037	3467

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 3467 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 3102 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 3467 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 112% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Solec Kujawski jest jedną z niewielu gmin o tak wysokim zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 119% obecnie liczby mieszkańców. W planie ogólnym wykorzystano tą możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie.

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

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

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

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

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

Tabela 5: Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
463,4	95,9	66,0

Niższa wartość powierzchni o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy określony w planie ogólnym gminy od maksymalnej całkowitej powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w §1 ust. 5, oznacza że warunek poszerzenia, o którym mowa w rozporządzeniu, został spełniony.

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

W planie ogólnym miasta i gminy Solec Kujawski odstąpiono od wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej, rozumianego jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe będzie ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren i w tym zakresie będzie m.p.z.p. zgodny z planem ogólnym gminy. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) poszczególne strefy planistyczne mają określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, będzie możliwość ustalenia 2/3 wartości z rozporządzenia. Ponieważ tereny miasta Solca Kujawskiego zawierają tereny zieleni urządzonej a centrum miasta spełnia kryterium 30% powierzchni biologicznie czynnej, nie zachodzi potrzeba obniżania wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej poniżej 30%.

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

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

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

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

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

Tabela 6: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Solec Kujawski

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	3,0-4,6	60	18-25	15-30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,5	60	15	30
strefa usługowa	2,0-4,6	60-90	15-35	10-30
strefa gospodarcza	2,0-3,0	80	20-35	10-20
strefa produkcji rolniczej	1,5	60	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

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

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

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

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

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

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

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego gminy Solec Kujawski obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Solec Kujawski na lata 2023-2030+”, przyjęta uchwałą nr VI/35/24 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 23 sierpnia 2024 r. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

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

W „Strategii Rozwoju Gminy Solec Kujawski na lata 2023–2030+” model struktury funkcjonalno-przestrzennej pełni funkcję ilustracji wizji i celów rozwoju. Z kolei w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (zmiana 2016 r.) wyodrębniono szczegółowe strefy polityki przestrzennej, które tworzą podstawę dla planowania i różnicowania polityk lokalnych. Na tej podstawie model można opisać następująco:

- Strefa wielofunkcyjna – koncentruje się wokół miasta Solec Kujawski jako głównego ośrodka administracyjno-usługowego oraz miejscowości pełniących funkcje uzupełniające (np. Makowiska, Otorowo). Tutaj przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej, a także modernizację układu komunikacyjnego (m.in. w powiązaniu z DK10/S10 i linią kolejową).
- Strefa rolniczo-osadnicza – obejmuje obszary o utrwalonej funkcji rolniczej i rozproszonej zabudowie wiejskiej (m.in. Rudy, Przyłubie, Wypaleniska). W strefie tej planuje się kontynuację tradycyjnego użytkowania rolniczego, rozwój zabudowy zagrodowej i usług lokalnych, a także utrzymanie powiązań z miejskim rynkiem pracy.
- Strefa rolniczo-ekologiczna – obszary predysponowane do produkcji rolnej przy równoczesnej ochronie środowiska, szczególnie w dolinie Wisły oraz w sąsiedztwie terenów narażonych na powódź. Ich rozwój podporządkowano ochronie krajobrazu, bioróżnorodności i utrzymaniu korytarzy ekologicznych ECONET oraz sieci Natura 2000.
- Strefa leśna – zajmuje znaczne powierzchnie Puszczy Bydgoskiej w południowej części gminy. Priorytetem jest tu funkcja przyrodnicza i rekreacyjna, z dopuszczeniem gospodarki leśnej i turystyki

kwalifikowanej. Szczególną rolę odgrywa Obszar Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej oraz obszary objęte planowaną ochroną w ramach sieci Natura 2000.

W porównaniu z wcześniejszym studium (2016) obecny model ma charakter bardziej syntetyczny i dostosowany do logiki strategii rozwoju. Studium wyznaczało większą liczbę stref szczegółowych (m.in. zurbanizowaną, parku przemysłowego, leśno-osadniczą, specjalną zieleni izolacyjnej). Można je opisać następująco:

- Strefa zieleni izolacyjnej oraz zieleni rekreacyjnej i sportu – obejmuje obszary, których podstawową funkcją jest ochrona przed uciążliwościami oraz zapewnienie warunków rekreacji i wypoczynku. Zielen izolacyjna pełni rolę buforu oddzielającego tereny mieszkaniowe od działalności przemysłowej i komunikacyjnej, m.in. w rejonie parku przemysłowego czy głównych tras drogowych (DK10/S10, linia kolejowa). Zielen rekreacyjna i sportowa rozwijana jest natomiast w otoczeniu osiedli Solca Kujawskiego, jako miejsca aktywności mieszkańców – parki, boiska, tereny sportowo-rekreacyjne.
- Strefa Radiowego Centrum Nadawczego (RCN) – obszar o funkcji specjalnej związanej z infrastrukturą telekomunikacyjną i nadawczą. Radiowe Centrum Nadawcze Polskiego Radia w Solcu Kujawskim jest jednym z najważniejszych obiektów tego typu w kraju. Zajmuje znaczną powierzchnię w południowej części gminy, w Puszczy Bydgoskiej. Funkcjonowanie strefy wiąże się z ograniczeniami dotyczącymi lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, a także z koniecznością zachowania stref ochronnych.
- Strefy ochrony przyrody i krajobrazu – nie występują jako odrębna strefa w strategii, lecz w studium podkreślono ich rolę specjalną. Dotyczy to przede wszystkim Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej, doliny Wisły oraz planowanych i istniejących obszarów Natura 2000. W strefach tych podstawową funkcją jest ochrona przyrody, krajobrazu oraz korytarzy ekologicznych ECONET-POLSKA, a działalność gospodarcza i osadnicza jest podporządkowana tym celom.
- Strefy infrastrukturalne i przemysłowe o znaczeniu ponadlokalnym – np. park przemysłowy położony przy DK10/S10 oraz przebieg dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów, które wprowadzono zmianą studium w 2016 r.

Obszary te traktowane są jako specjalne, ponieważ pełnią funkcję strategiczną dla bezpieczeństwa energetycznego i gospodarczego, wykraczającą poza potrzeby gminy. Te strefy specjalne uzupełniają cztery główne strefy rozwojowe, które opisałeś (wielofunkcyjną, rolniczo-osadniczą, rolniczo-ekologiczną i leśną). Wprowadzają element ochrony (zielen izolacyjna, obszary chronione), infrastruktury krytycznej (RCN, linie przesyłowe) i funkcji gospodarczo-przemysłowych (park przemysłowy), które muszą być uwzględnione w polityce przestrzennej.

Polityka przestrzenna gminy Solec Kujawski zakłada koncentrację nowej zabudowy na terenach już Polityka przestrzenna gminy Solec Kujawski kształtowana jest w ścisłym powiązaniu z jej położeniem w strefie oddziaływania Bydgoszczy, jednego z głównych ośrodków metropolitalnych województwa kujawsko-pomorskiego. Gmina, choć dysponuje znacznym potencjałem rozwojowym, wynikającym z atrakcyjnego położenia komunikacyjnego i sąsiedztwa rozwiniętych obszarów gospodarczych, zmaga się równocześnie z

ograniczeniami przestrzennymi i przyrodniczymi, które w sposób istotny determinują kierunki zagospodarowania.

Historycznie ukształtowana tkanka miejska Solca Kujawskiego wyznacza centrum życia społecznego i gospodarczego gminy. Miasto, rozwinięte na lewym brzegu Wisły, posiada zwarty układ urbanistyczny, w którym zabudowa mieszkaniowa, usługowa i przemysłowa współistnieją w granicach ograniczonych przestrzennie przez dolinę Wisły od północy i Puszcę Bydgoską od południa. W tej strukturze nie ma dużych rezerw terenowych, co powoduje, że polityka przestrzenna zmierza do intensyfikacji i porządkowania już zurbanizowanych obszarów, a nowa zabudowa lokalizowana jest przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych i w pasie głównych powiązań komunikacyjnych.

Rozwój gospodarczy gminy stymulowany jest w szczególności przez bliskość zachodnich dzielnic przemysłowych Bydgoszczy. Wpływa to na koncentrację funkcji produkcyjnych i magazynowych w zachodniej części Solca Kujawskiego, gdzie istnieje dostęp do głównych tras transportowych. Budowana droga ekspresowa S10, stanowiąca oś komunikacyjną o znaczeniu ponadregionalnym, dodatkowo wzmocni atrakcyjność lokalizacyjną tej części gminy dla inwestycji przemysłowych i logistycznych. W perspektywie najbliższych lat kluczowym czynnikiem rozwojowym może stać się także planowany port intermodalny nad Wisłą, który otworzy nowe możliwości dla funkcji przeładunkowych i transportowych, czyniąc Solec Kujawski istotnym węzłem logistycznym w układzie krajowym.

Jednocześnie polityka przestrzenna musi uwzględniać trudne warunki naturalne, ograniczające dostępność terenów pod zabudowę. Na południe od miasta rozciągają się równiny z licznymi obniżeniami torfowymi, które wymagają szczególnej ochrony i zachowania retencji wodnej. Obszary te, znajdujące się pomiędzy kompleksami Puszczy Bydgoskiej, są w znacznej mierze wyłączone spod intensywnego zagospodarowania. Podobnie dolina Wisły, choć charakteryzuje się występowaniem gleb o wysokiej jakości rolniczej, z uwagi na zagrożenie powodziowe i znaczenie przyrodniczo-krajobrazowe, nie może być przeznaczana do intensywnej zabudowy, lecz powinna pełnić funkcję rolniczo-ekologiczną. W tej części gminy należy wzmacniać produkcję rolną i chronić korytarze ekologiczne, które stanowią element międzynarodowej sieci ECONET oraz obszarów Natura 2000.

Specyficzną formą osadnictwa jest tak zwana „wyspa Chrośnia” – enklawa zabudowy rolniczo-osadniczej otoczona kompleksami leśnymi. Jej rozwój powinien przebiegać w sposób zrównoważony, bez nadmiernej ekspansji w kierunku terenów leśnych, które pełnią funkcję ochronną i rekreacyjną. Takie rozproszone enklawy pokazują ograniczoną dostępność terenów pod zabudowę i wymuszają konieczność koncentracji rozwoju w ramach już istniejących struktur osadniczych.

W rezultacie polityka przestrzenna Solca Kujawskiego opiera się na modelu równoległego wspierania rozwoju gospodarczego i osadniczego w powiązaniu z Bydgoszczą oraz ochrony zasobów przyrodniczych i rolniczych. Oznacza to w praktyce: intensyfikację funkcji miejskich w historycznym centrum Solca, rozwój strefy przemysłowo-logistycznej w zachodniej części gminy wzdłuż DK10 i przyszłej S10, ochronę doliny Wisły jako obszaru rolniczo-ekologicznego oraz zachowanie walorów Puszczy Bydgoskiej jako strefy leśnej i rekreacyjnej. Tak zdefiniowana polityka przestrzenna odpowiada na wyzwania wynikające z położenia w strefie metropolitalnej, ale jednocześnie respektuje naturalne ograniczenia i wymogi ładu przestrzennego.

Polityka przestrzenna realizowana na terenie gminy Solec Kujawski zakłada racjonalne kształtowanie struktury użytkowania terenu oraz utrzymanie zintegrowanego ładu przestrzennego, z uwzględnieniem

lokalnych uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych. Kluczowym elementem tego procesu jest unikanie rozpraszania zabudowy na tereny dotychczas niezurbanizowane oraz koncentracja nowej zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Takie podejście pozwala ograniczyć zjawisko chaotycznej suburbanizacji, maksymalizować wykorzystanie już uzbrojonych terenów oraz lokować nowe inwestycje w miejscowościach o największym potencjale infrastrukturalnym. Działania te umożliwiają optymalizację kosztów utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz społecznej, a także wspierają harmonijny rozwój gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego określa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują obszar gminy Solec Kujawski. Do najważniejszych z nich należą:

W zakresie komunikacji:

- modernizacja i rozbudowa drogi krajowej nr 10 Lubieszyn — Szczecin — Bydgoszcz — Toruń — Płońsk, docelowo do parametrów drogi ekspresowej S-10 Szczecin — Płońsk (Warszawa),
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 394 oraz nr 397 na odcinku Solec Kujawski — Przyłubie (ul. Bydgoska, Plac Jana Pawła II, ul. Toruńska),
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 397 Otorowo — Makowiska,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 249 Czarnowo — rz. Wisła — Solec Kujawski — droga krajowa nr 10 (ul. Żeglarska, ul. 23 Stycznia, ul. Leśna),
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 204 Stacja kolejowa Solec Kujawski — droga nr 249 (ul. Garbary),
- modernizacja linii kolejowej znaczenia państwowego nr 18 Piła — Bydgoszcz — Toruń — Kutno,
- utrzymanie i modernizacja hydrotechniczna rzeki Wisły jako śródlądowej drogi wodnej (II klasa żeglowności).

W zakresie energetyki:

- docelowa adaptacja w mieście głównego punktu zasilania (GPZ) 110/15 kV,
- adaptacja istniejących linii najwyższych napięć (220 kV) i wysokich napięć (110 kV), w tym:
 - linii 220 kV (docelowo 400 kV) relacji Bydgoszcz Zachód — Bydgoszcz Jasinieć,
 - linii 220 kV relacji Pątnów — Bydgoszcz Jasinieć — Gdańsk,
 - linii 220 kV relacji Pątnów — Bydgoszcz Jasinieć — Grudziądz,

- linii 110 kV relacji EC II Bydgoszcz — GPZ Solec Kujawski,
- linii 110 kV relacji GPZ Nowa Wieś Wielka — GPZ Solec Kujawski.

W zakresie gazownictwa:

- adaptacja gazociągu wysokiego ciśnienia DN-250 relacji Gniewkowo — Bydgoszcz,
- adaptacja gazociągu wysokiego ciśnienia DN-200 relacji Makowiska — Solec Kujawski,
- adaptacja istniejących 2 stacji redukcyjno–pomiarowych: w Solcu Kujawskim i w Makowiskach.

W zakresie gospodarki wodno–ściekowej:

- realizacja układu kolektorów i kanałów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- budowa przepompowni ścieków i systemów podczyszczania wód opadowych w mieście,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej dla terenów przyległych do miasta, z możliwością połączenia z układem miejskim.

Inne:

- zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi (w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci),
- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych (60 miast i miejscowości),
- przygotowanie terenów pod Park Przemysłowy w Solcu Kujawskim.

Analizując rolę gminy Solec Kujawski w metropolii bydgoskiej, należy podkreślić, że jej funkcje wykraczają poza tradycyjny model gminy rolniczej. Położenie między Bydgoszczą a Toruniem, wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych (droga krajowa nr 10, planowana S10, linia kolejowa Piła–Bydgoszcz–Toruń), sprawia, że Solec Kujawski staje się naturalnym elementem zaplecza osadniczego, gospodarczego i logistycznego aglomeracji bydgoskiej.

Gmina pełni funkcję zaplecza mieszkaniowego – coraz większa część mieszkańców znajduje zatrudnienie w Bydgoszczy i dojeżdża do niej codziennie w celach zawodowych, edukacyjnych i usługowych. Solec Kujawski, dzięki historycznie ukształtowanej tkance miejskiej, oferuje dogodne warunki zamieszkania w mniejszej skali urbanistycznej, przy jednoczesnym dostępie do pełnej oferty metropolitalnej. Z punktu widzenia polityki przestrzennej oznacza to wzrost roli gminy w procesach suburbanizacji Bydgoszczy.

Drugą istotną rolą Solca Kujawskiego jest funkcja gospodarcza. W zachodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie bydgoskich dzielnic przemysłowych, rozwija się strefa przemysłowo-logistyczna. Powiązania te dodatkowo wzmacniają planowane inwestycje – rozbudowa drogi ekspresowej S10 oraz port intermodalny nad Wisłą, które mogą uczynić z gminy ważny węzeł transportowo-przeładunkowy o znaczeniu regionalnym.

Mimo tych procesów urbanizacyjnych Solec Kujawski zachowuje silną rolę rolniczą. Położenie w strefie intensywnej gospodarki rolnej, wskazanej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, sprawia, że znaczną część terenów należy chronić przed zabudową ze względu na wysoką jakość gleb i ich znaczenie produkcyjne. Szczególnie dotyczy to doliny Wisły, gdzie koncentrują się najlepsze użytki rolne, a jednocześnie występują obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo.

Rolą gminy jako podmiejskiej części metropolii bydgoskiej jest zatem łączenie funkcji: osadniczej, zapewniającej mieszkania i zaplecze dla mieszkańców aglomeracji; gospodarczej, związanej z przemysłem, logistyką i usługami wyższego rzędu; oraz rolniczo-ekologicznej, opartej na utrzymaniu intensywnej gospodarki rolnej przy jednoczesnej ochronie cennych ekosystemów. Kluczowym zadaniem polityki przestrzennej gminy jest utrzymanie tej równowagi – tak, aby rozwój osadnictwa i gospodarki nie prowadził do utraty walorów środowiskowych, które stanowią ważny element tożsamości i atrakcyjności Solca Kujawskiego.

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

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

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

Tabela 7: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Solec Kujawski

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Rezerwat Przyrody: Łązyn, Zbocza Dybowskie; Obszar Chronionego Krajobrazu: Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej część wschodnia i zachodnia, Wydmowy na południe od Torunia, Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej; Obszar Natura 2000: PLH040003 Solecka Dolina Wisły, PLH040011 Dybowska Dolina Wisły, PLB040003 Dolina Dolnej Wisły; 19 pomników przyrody w tym 42 twory przyrody; 43 użytki przyrody.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Wisły wyznaczono: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w	Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) wyznaczano strefę otwartą SO oraz lokalnie, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, budynki objęte miejscowymi planami o różnych funkcjach w mieście Solcy Kujawskim i w Przyłubiu.

	przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.	
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	3 osuwiska i 8 terenów zagrożonych na południowym zboczu doliny Wisły na odcinku od Solca Kujawskiego do Przyłubia.	Tereny wchodzą w skład stref SZ, SO oraz SU
e) strefy ochronne ujęć wody,	Występuje 1 gminne ujęcie wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w miejscowościach Przyłubie.	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	4 aktualne tereny i obszary górnicze w miejscowościach: Wypaleniska, Otorowo, Chrośna.	Tereny i obszary górnicze Otorowo, włączono do strefy SZ (wygaszająca koncesja) Chrośna do strefy SO (ochrona wód kompleksu leśnego). W Wypaleniskach eksploatacja utrzymana w ramach stref górnictwa SG.
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	11 złóż w miejscowościach: Chrośna, Makowiska, Otorowo, Przyłubie Krajeńskie, Solec Kujawski, Wypaleniska.	Złoża kopalin włączono do terenów stref zgodnych z aktualnym zagospodarowaniem.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 7 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 8 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględni ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 18.	Tereny linii kolejowych włączono do strefy komunikacyjnej SK
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas II, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

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

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

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

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

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

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Solec Kujawski zidentyfikowano 11 krajobrazów, z których jeden uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jednak dla niektórych z nich audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski, ponieważ krajobrazy te położone są w całości lub częściowo na obszarach chronionych w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Niewprowadzanie nowej zabudowy niezwiązanej z funkcją Muzeum na obszarze i w bezpośrednim otoczeniu DAG Fabrik Bromberg Exploseum w Bydgoszczy.
- Stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, takich jak drewno, kamień, cegła.

- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych lub w otoczeniu zakładów przemysłowych.
- W przypadku zastosowania ekranów akustycznych zaleca się stosowanie przezroczystych paneli.

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

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

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

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

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

- Rzeka Wisła i tereny nadwiślańskie stanowią kluczowy element systemu przyrodniczego gminy. Dolina Wisły jest objęta wieloma formami ochrony (Natura 2000: Dolina Dolnej Wisły, Solecka Dolina Wisły, Dybowska Dolina Wisły) i pełni rolę międzynarodowego korytarza ekologicznego ECONET. Występują tu cenne gleby mad i łąki zalewowe, ale także tereny szczególnie narażone na powódź. Zaleca się ograniczenie zabudowy do obszarów bezpiecznych, utrzymanie rolnictwa i zieleni

w strefach zalewowych oraz ochrona bioróżnorodności związanej z siedliskami łągowymi i starorzeczami.

- Puszcza Bydgoska zajmuje ponad 80% powierzchni gminy, czyniąc ją jedną z najbardziej zalesionych w województwie. Kompleksy sosnowe pełnią funkcje klimatyczne, wodne i rekreacyjne, a także chronią przed erozją eoliczną wydm śródlądowych. W granicach gminy znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej oraz rezerwat Łążyn. Uwarunkowaniem polityki przestrzennej jest zachowanie integralności tych terenów, unikanie rozpraszania zabudowy w enklawach leśnych i wzmacnianie funkcji rekreacyjno-turystycznych przy jednoczesnym ograniczeniu presji urbanistycznej.
- Torfowiska i równiny biogeniczne występują w dolinie Wisły i w obniżeniach śródleśnych, m.in. w rejonie Chrośnej i Wypalenisk. Zasoby torfów są eksploatowane, co prowadzi do degradacji siedlisk bagiennych i utraty funkcji retencyjnych. Zaleca się zahamowanie dalszej eksploatacji na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, zachowanie naturalnej retencji wodnej oraz ograniczenie odwodnień melioracyjnych w równinach biogenicznych.
- Źródłiska w Rudach mają znaczenie hydrogeologiczne – stanowią lokalne obszary zasilania wód podziemnych i jednocześnie tereny szczególnie wrażliwe na antropopresję. Dla ochrony jakości wód zaleca się zachowanie stref buforowych, ograniczenie intensywnego użytkowania i unikanie lokalizacji inwestycji mogących powodować zanieczyszczenia.
- Komponent wód powierzchniowych i podziemnych wymaga szczególnej uwagi ze względu na obecność Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP 138, 140, 141) oraz ujęć wód w Przyłubiu, Rudach i Chrośnej. Występuje wysoka podatność na zanieczyszczenia w strefach teras i dna doliny Wisły. Zaleceniem jest utrzymanie stref ochronnych wokół ujęć, kontrola jakości wód i ograniczanie ryzyka związanego z gospodarką odpadami i działalnością przemysłową.
- Presja urbanistyczna i komunikacyjna związana jest głównie z rozwojem miasta Solca Kujawskiego oraz budową nowej trasy ekspresowej S10. Z jednej strony zwiększa to dostępność i atrakcyjność inwestycyjną, z drugiej – generuje presję na środowisko w postaci fragmentacji siedlisk, wzrostu hałasu i emisji zanieczyszczeń. Konieczne jest wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych i działań kompensacyjnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych.

Tereny leśne oraz doliny cieków i jeziora wraz z terenami podmokłymi, torfowiskami oraz łąkami stanowią ostoje bioróżnorodności na terenie gminy oraz miejsce retencji wód, dlatego powinny zostać bezwzględnie zachowane i chronione przed zabudową. Tereny te stanowią lokalne korytarze ekologiczne, w obrębie których dochodzi do migracji gatunków roślin, zwierząt i grzybów, co w efekcie prowadzi do swobodnej wymiany genów oraz wzrostu bioróżnorodności ekosystemów w regionie. Należy uwzględnić w dokumentach planistycznych wymóg utrzymania ich w naturalnym stanie. Jako elementy warte zachowania można także wskazać miedze, zielenią śródpolną, zielenią urządzoną, które tworzą lokalne ostoje bioróżnorodności oraz wspomagają procesy regeneracyjne powietrza. Wskazane tereny, budujące system przyrodniczy gminy, pełnią przede wszystkim funkcję środowiskotwórcze, ale również rekreacyjne.

Dalszy rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych powinien przede wszystkim uwzględniać zachowanie istniejących walorów środowiska przyrodniczego. Wskazane jest ustanowienie strefy wolnej od zabudowy

wzdłuż cieków i wokół zbiorników wodnych, aby chronić ich ekosystemy i zasoby naturalne. Istotnym aspektem jest również poprawa gospodarki wodno-ściekowej w celu minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko wodne. Ostatecznie, rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej powinien być prowadzony w sposób zrównoważony, z poszanowaniem i ochroną środowiska naturalnego dla przyszłych pokoleń.

Gmina charakteryzuje się słabymi warunkami do rozwoju produkcji rolnej, co wynika w głównej mierze z budowy geologicznej obszaru. Największa koncentracja obszarów wyróżniających się glebami o dobrej jakości, wymagającymi ochrony przed utratą wartości produkcyjnych, występuje na północy i zachodzie gminy. Na pozostałych terenach dominuje mozaika gleb IV-VI klasy bonitacyjnej, gdzie ze względu na warunki wilgotnościowe i piaszczysty charakter gleb występuje niższy potencjał użytkowy.

Główne działania na terenach rolniczych powinny zmierzać do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, w szczególności poprzez ochronę gleb przed erozją, wprowadzanie zadrzewień oraz stref ekotonowych wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, ograniczających spływ substancji biogenych do wód powierzchniowych. Wskazane jest również zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej oraz licznych oczek wodnych, które stanowią schronienie dla wielu gatunków zwierząt, a także prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia retencji wód. Przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę w pierwszej kolejności powinno obejmować tereny sąsiadujące z istniejącymi zabudowaniami w formie uzupełnienia zabudowy oraz tereny rolne objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. We wszystkich przypadkach przeznaczanie gruntów rolnych na nierolnicze powinno odbywać się przy uwzględnieniu bonitacji gleb oraz ewentualnej wartości przyrodniczej siedlisk. Wskazane jest utrzymanie użytków zielonych w zasięgu dolin rzecznych, co w konsekwencji przyczyni się do utrzymywania ich funkcjonalności jako korytarze ekologiczne.

Tereny preferowane do wszelkich funkcji związanych ze stałym pobytem ludzi, a zwłaszcza dla funkcji mieszkaniowych czy usługowych znajdują się w obrębie Solca Kujawskiego. Rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć przede wszystkim w obrębie zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości, w sąsiedztwie istniejących obiektów. Tereny preferowane do lokalizacji funkcji związanych z pobytem ludzi powinny cechować się w szczególności korzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi, topoklimatycznym i bioklimatycznymi oraz brakiem ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do istniejącego układu urbanistycznego gminy, poza obszarami cennymi przyrodniczo oraz terenami o niskim poziomie wody gruntowej. Wykluczone jest wkraczanie z zabudową w głąb dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewionych czy terenów łąkowych.

Dla realizacji funkcji przemysłowej, wytwórczej należałoby wykorzystać istniejące już tereny o podobnym charakterze, w ramach rozbudowy istniejących obiektów czy pozyskania terenów po obiektach likwidowanych i wyburzanych lub nieużytkach (Wypaleniska). W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej czy magazynowo-składowej konieczne jest spełnienie wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed niekorzystnymi skutkami działalności oraz spełnienie wymogów techniczno-budowlanych stawianych tym budynkom. Wskazane jest również zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, która wpłynie pozytywnie nie tylko na walory krajobrazowe, ale również ekologiczne tych terenów. Inwestycje potencjalnie i znacząco oddziałujące na środowisko należy realizować wyłącznie pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.

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

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

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

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

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

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

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

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = 14 184 * 5% = 14 893 mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 471\,641\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 29,0\text{ m}^2$; $P_{-10} = 23,6\text{ m}^2$; $P_{-20} = 20,7\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 39,8\text{ m}^2$;

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

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

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 14\,893 - (471\,641 / 40,0) = 3\,102\text{ osoby}$$

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

9. Część graficzna uzasadnienia

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Solec Kujawski stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:18 500,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:18 500.

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 25.06.2025 r. – zgodnie z Licencją nr 6642.3411.2025_0403_P

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

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

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadzienna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	20.0	30.0
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0
6SW - 7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.4	60.0	18.0	30.0
8SW - 10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.2	60.0	20.0	30.0
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0
13SW - 14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.4	60.0	18.0	30.0
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.6	60.0	22.0	30.0
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	25.0	30.0
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.0	60.0	22.0	15.0
20SW - 24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3.4	60.0	18.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadzienna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
14SJ - 21SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	60.0	11.0	30.0

23SJ - 44SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
46SJ - 49SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
52SJ - 79SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
80SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	60.0	11.0	30.0
81SJ - 83SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
84SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	60.0	11.0	30.0
85SJ - 86SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
87SJ - 88SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	60.0	11.0	30.0
89SJ - 92SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
93SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.2	60.0	11.0	30.0
95SJ - 96SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
97SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	60.0	11.0	30.0
98SJ - 103SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 2SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
4SZ - 12SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
14SZ - 25SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
28SZ - 29SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
31SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0

	technicznej					
33SZ - 43SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
44SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
45SZ - 46SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
49SZ - 54SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
55SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
56SZ - 64SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
65SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług, teren wód	1.5	60.0	15.0	30.0
66SZ - 69SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0
71SZ - 72SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.5	60.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	90.0	15.0	10.0
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0
4SU - 5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	35.0	30.0
8SU - 9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	22.0	30.0

	technicznej					
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		3.0	90.0	15.0	10.0
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2.0	60.0	15.0	30.0
13SU - 14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	25.0	30.0
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0
17SU - 19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
20SU - 21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	90.0	15.0	10.0
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0
23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0
24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	25.0	30.0
26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.6	60.0	22.0	20.0
27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	60.0	15.0	10.0
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.6	60.0	22.0	20.0
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren składów i magazynów	2.0	60.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP - 4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	20.0	20.0

5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	20.0	20.0
6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	20.0	20.0
7SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	80.0	20.0	10.0
8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	80.0	20.0	20.0
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług	2.0	50.0	20.0	30.0
10SP - 11SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	20.0	20.0
12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług	2.0	80.0	20.0	30.0
13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług	2.0	70.0	20.0	30.0
14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	20.0	20.0
16SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	30.0	20.0
17SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	80.0	35.0	20.0
18SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	80.0	20.0	20.0
19SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	80.0	35.0	20.0
20SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	70.0	20.0	30.0
21SP - 22SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	3.0	80.0	20.0	20.0
23SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	20.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	1.5	60.0	15.0	30.0
2SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
3SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i	teren lasu	1.5	60.0	15.0	30.0

obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

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

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej				50.0
6SN - 15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0
2SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej				95.0
3SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług kultu religijnego				50.0

4SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		95.0
5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
6SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	50.0
7SC - 8SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług rzemieślniczych				

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 4SK	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					
7SK - 20SK	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					