

Burmistrz Radziejowa

# **S t u d i u m**

## uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów



### **UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

stanowiące

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Radziejów z dnia .....

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

stanowiące

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Radziejów z dnia .....

### **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM**

stanowiące

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Radziejów z dnia .....

## Spis treści

|  |          |
|--|----------|
| <b>Część I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego .....</b>  | <b>7</b> |
| Wstęp .....  | 8        |
| Przedmiot opracowania .....  | 8        |
| Podstawa prawna opracowania .....  | 8        |
| Cel i zadania sporządzania studium.....  | 8        |
| Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....  | 8        |
| Ogólna charakterystyka gminy miejskiej Radziejów .....   | 8        |
| Użytkowanie gruntów .....  | 11       |
| Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....   | 12       |
| Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miejskiej Radziejów .....  | 12       |
| Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....  | 12       |
| Tereny zamknięte .....   | 13       |
| Identyfikacja obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....   | 13       |
| Stan ładu przestrzennego .....   | 13       |
| Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania wynikające z funkcjonowania na terenie gminy elektrowni wiatrowych.....   | 14       |
| Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego... | 15       |
| Położenie na tle jednostek fizyczno-geograficznych .....   | 15       |
| Geologia i ukształtowanie terenu .....   | 16       |
| Klimat .....   | 17       |
| Gleby i przydatność rolnicza gruntów .....   | 18       |
| Lasy .....   | 19       |
| Surowce mineralne .....  | 19       |
| Wody powierzchniowe i podziemne .....  | 20       |
| Stan i zagrożenia środowiska. Problemy ekologiczne gminy .....   | 22       |
| Korytarze ekologiczne .....  | 23       |
| Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....   | 24       |
| Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych .....   | 28       |
| Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia .....   | 29       |
| Warunki mieszkaniowe .....   | 29       |
| Usługi (w tym ochrona zdrowia).....  | 32       |
| Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia .....   | 34       |
| Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....   | 34       |
| Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....  | 35       |
| Analizy społeczne - charakterystyka demograficzna gminy.....   | 35       |
| Analizy społeczne - ograniczenia i możliwości rozwoju osadnictwa .....   | 38       |
| Analizy ekonomiczne - podstawowe dane o gospodarce na terenie gminy .....  | 39       |
| Analizy ekonomiczne - przesłanki wynikające z dotychczasowych tendencji ruchu budowlanego.....   | 42       |
| Analizy ekonomiczne - przesłanki wynikające z obecnej struktury użytkowania gruntów .....  | 42       |
| Analizy środowiskowe - predyspozycje dla rozwoju wielofunkcyjnego .....  | 43       |
| Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.....   | 44       |
| Prognoza rozwoju gospodarczego gminy oraz przesłanki zapotrzebowania na tereny rozwojowe wynikające z prognoz rozwoju gospodarczego .....  | 46       |
| Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....                              | 47       |
| Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....   | 48       |
| Ocena chłonności istniejącego zagospodarowania.....  | 48       |

|  |           |
|--|-----------|
| Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę .....  | 49        |
| Bilans terenów.....  | 50        |
| Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów .....   | 50        |
| Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....  | 51        |
| Ochrona przyrody.....  | 51        |
| Ochrona dziedzictwa kulturowego .....  | 51        |
| Inne obiekty i tereny chronione .....  | 51        |
| Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....  | 51        |
| Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....   | 51        |
| Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....   | 51        |
| Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....  | 51        |
| Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....              | 52        |
| Uwarunkowania rozwoju komunikacji.....   | 52        |
| Uwarunkowania rozwoju infrastruktury .....   | 55        |
| Gospodarka wodno – ściekowa .....  | 55        |
| Gospodarka odpadami.....   | 57        |
| Zasilanie w energię.....   | 58        |
| Łączność.....  | 58        |
| Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....   | 59        |
| Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....  | 60        |
| <b>Część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....</b>  | <b>61</b> |
| Synteza uwarunkowań rozwoju gminy .....  | 62        |
| Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego .....   | 63        |
| Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego .....  | 63        |
| Założenia rozwoju gminy miejskiej Radziejów .....  | 63        |
| Zasady polityki przestrzennej na terenie gminy miejskiej Radziejów .....   | 64        |
| Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę.....  | 65        |
| A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej .....   | 66        |
| B. W zakresie zabudowy usługowej.....  | 66        |
| C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym.....  | 66        |
| Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....                             | 66        |
| Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach stwierdzonego zapotrzebowania na nową zabudowę ..... | 66        |
| Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy miejskiej Radziejów.....   | 67        |
| Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów .....   | 69        |
| Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....   | 74        |
| Wskaźniki dotyczące zagospodarowania.....  | 74        |
| Tereny przeznaczone pod zabudowę.....  | 75        |
| Tereny wyłączone z zabudowy.....   | 75        |
| Zasady lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.....   | 76        |
| Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....   | 76        |
| Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....  | 78        |
| Kierunki zagospodarowania w zakresie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....   | 79        |

|   |    |
|---|----|
| Kierunki zagospodarowania w zakresie rozwoju turystyki i wypoczynku.....  | 80 |
| Kierunki rozwoju w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.....   | 80 |
| Kierunki rozwoju transportu .....   | 80 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa .....   | 82 |
| Melioracje.....   | 83 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - elektroenergetyka .....   | 83 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – energia ze źródeł odnawialnych .....  | 83 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gazownictwo .....   | 84 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - ciepłownictwo .....   | 84 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - telekomunikacja i infrastruktura informatyczna .....  | 84 |
| Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami .....   | 85 |
| Obrona cywilna .....  | 85 |
| Zadania celu publicznego o charakterze lokalnym .....   | 85 |
| Zadania celu publicznego o charakterze ponadlokalnym .....  | 87 |
| Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych ..... | 87 |
| Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.....  | 88 |
| Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....  | 88 |
| Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....  | 89 |
| Obszary przestrzeni publicznej.....   | 89 |
| Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. ....   | 89 |
| Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych .....   | 89 |
| Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....   | 90 |
| Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....  | 90 |
| Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....   | 90 |
| Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....   | 90 |
| Inne obszary problemowe .....   | 90 |
| Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....                | 90 |
| <b>Część III. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza projektu studium . 91</b>                                |    |
| Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejów .....                     | 92 |
| Synteza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów .....  | 94 |
| Założenia polityki przestrzennej .....  | 95 |
| Kierunki polityki przestrzennej gminy miejskiej Radziejów .....   | 96 |

## Spis tabel i rysunków

|  |    |
|--|----|
| Rysunek. Gmina miejska Radziejów na tle podziału administracyjnego województwa kujawsko-pomorskiego i jego sąsiedztwa.....   | 9  |
| Tabela. Gmina miejska Radziejów na tle powiatu radziejowskiego .....   | 10 |
| Tabela. Miasto Radziejów na tle miast powiatowych województwa kujawsko-pomorskiego.....  | 10 |
| Tabela. Szczegółowa struktura użytkowania gruntów .....  | 11 |
| Rysunek. Zasięg obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....  | 14 |
| Rysunek. Tereny w mieście Radziejów leżące w strefach wyznaczonych jako 10-krotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych (źródło ortofotomapy: usługa wms udostępniona przez geoportal.gov.pl).....  | 15 |
| Rysunek. Mapa hipsometryczna gminy miejskiej Radziejów .....   | 16 |
| Tabela. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy miejskiej Radziejów .....   | 25 |
| Tabela. Zabytki nieruchome niewpisane do rejestru zabytków ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (stan na 01.2018 r.) .....  | 25 |
| Tabela. Wykaz stanowisk archeologicznych - ewidencja zabytków archeologicznych (wrzesień 2018r.).....  | 26 |
| Tabela. Podstawowa informacja o zasobach mieszkaniowych na terenie gminy miejskiej Radziejów .....   | 30 |
| Rysunek. Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy miejskiej Radziejów.....  | 32 |
| Rysunek. Zmiany liczby mieszkańców gminy miejskiej Radziejów .....   | 35 |
| Rysunek. Ruch naturalny na terenie gminy miejskiej Radziejów.....  | 36 |
| Rysunek. Przebieg migracji na terenie gminy miejskiej Radziejów .....  | 36 |
| Rysunek. Struktury wieku ludności gminy miejskiej Radziejów .....  | 37 |
| Rysunek. Podmioty gospodarcze na terenie gminy miejskiej Radziejów.....  | 39 |
| Tabela. Struktura przedsiębiorczości w mieście Radziejów – w roku 2017 według klasyfikacji PKD 2007.....   | 40 |
| Rysunek. Bezrobocie na terenie gminy miejskiej Radziejów.....  | 41 |
| Tabela. Porównanie dostępności terenów przemysłowych w miastach powiatowych województwa kujawsko-pomorskiego na podstawie danych GUS. ....   | 43 |
| Rysunek. Dotychczasowe i prognozowane zmiany liczby ludności na terenie gminy miejskiej Radziejów .....  | 45 |
| Tabela. Dotychczasowe i prognozowane zmiany liczby ludności dla gminy miejskiej Radziejów - zmiana wyrażona jako procent stanu liczby ludności z roku 2014 .....   | 46 |
| Tabela. Relacje dróg powiatowych przebiegających przez miasto .....  | 52 |
| Tabela. Wykaz dróg publicznych na terenie gminy miejskiej Radziejów.....   | 52 |
| Tabela. Rozwój sieci wodociągowej na terenie gminy miejskiej Radziejów .....   | 56 |
| Tabela. Rozwój sieci kanalizacyjnej na terenie gminy miejskiej Radziejów.....  | 56 |
| Tabela. Udział mieszkańców obsługiwanych przez instalacje sieciowe na terenie gminy miejskiej Radziejów .....  | 57 |
| Tabela. Jednostki polityki przestrzennej wyznaczone na potrzeby różnicowania polityki przestrzennej gminy miejskiej Radziejów .....  | 67 |
| Rysunek. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miejskiej Radziejów do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania – jednostki polityki przestrzennej .....  | 69 |
| Tabela. Jednostki polityki przestrzennej wyznaczone na potrzeby różnicowania polityki przestrzennej gminy miejskiej Radziejów (synteza) .....  | 96 |
| Rysunek. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miejskiej Radziejów do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania – jednostki polityki przestrzennej .....  | 97 |
| Rysunek. Tereny, na których zgodnie z ustaleniami Studium możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej. W pierwszej kolejności należy zabudowę realizować w granicach mpzp, który został wskazany kolorem czerwonym.....   | 98 |
| Rysunek. Tereny, na których zgodnie z ustaleniami Studium możliwa jest realizacja nieuciążliwych działalności usługowych (poza usługami z zakresu rekreacji). Linią przerywaną wskazano tereny nowowyznaczone. ....  | 99 |
| Rysunek. Tereny, na których zgodnie z ustaleniami Studium możliwa jest realizacja pozarolniczych działalności gospodarczych (usługowych, magazynowych, produkcyjnych) w tym działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko – przy uwzględnieniu ograniczeń, o których mowa w ustaleniach szczegółowych Studium). Kolorem brązowym wskazano tereny obecnie wykorzystywane do rozwoju działalności gospodarczych, kolorem żółtym tereny nowowyznaczone. Czerwonym szrafem wskazano |    |

tereny, w których dopuszcza się realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (formalnie określanych jako „obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw”), szrafem fioletowym wskazano tereny, na których dopuszcza się rozwój instalacji z zakresu energetyki odnawialnej (wyłącznie fotowoltaiki).....100

Burmistrz Radziejowa

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr

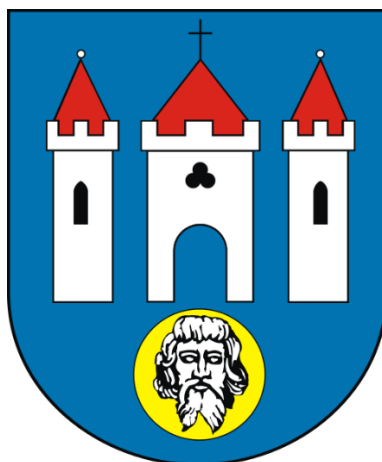
.....

Rady Miasta Radziejów

z dnia .....

# **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Radziejów



## **Część I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego**

## Wstęp

### Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów, zwane dalej „Studium”.

Studium obejmuje obszar gminy miejskiej Radziejów w jej granicach administracyjnych.

Jeśli w studium jest mowa o mieście Radziejów, należy przez to w zależności od kontekstu rozumieć zarówno miasto Radziejów jako jedno z 52 miast województwa kujawsko-pomorskiego, jednostkę osadniczą posiadającą prawa miejskie, jak i – w ujęciu administracyjnym - gminę miejską Radziejów. Jeśli w Studium jest mowa o „gminie”, to w kontekście miasta Radziejów należy przez to rozumieć „gminę miejską Radziejów”.

### Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016r. poz. 778, poz.904, poz.961., poz.1250., poz.1579).

Rada Miasta Radziejów w dniu 28 grudnia 2016 r. podjęła uchwałę (nr XVI/139/2016) w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów. Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Miasta Radziejów.

Dotychczas posiadane Studium zostało uchwalone Uchwałą Nr XXIV/156/2009 Rady Miasta Radziejów z dnia 29 września 2009 roku i zostało zmienione uchwałą Nr XXX/244/2014 Rady Miasta Radziejów z dnia 10 września 2014 roku.

### Cel i zadania sporządzania studium

Podstawowym celem sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest – zgodnie z ww. ustawą - określenie „polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego”.

Studium jest podstawowym dokumentem planistycznym który kształtuje politykę gospodarowania przestrzenią na obszarze gminy (w tym przypadku – gminy miejskiej) i jest komplementarne wobec innych branżowych i ogólnych strategii, planów i programów rozwoju.

Zadaniami Studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej dotychczasowym rozwojem,
- sformułowanie optymalnych kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
- stworzenie podstawy prawnej do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- promocja rozwoju gminy.

## Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

### Ogólna charakterystyka gminy miejskiej Radziejów

Gmina miejska Radziejów położona jest w południowej części województwa kujawsko-pomorskiego. Stanowi jedną z 17 gmin miejskich województwa, jest też siedzibą jednego z 19 powiatów ziemskich województwa kujawsko-pomorskiego, a także jest siedzibą (na terenie miasta znajdują się urzędy administracji) gminy wiejskiej Radziejów, która w całości otacza miasto (gmina miejska Radziejów graniczy wyłącznie z gminą wiejską Radziejów).

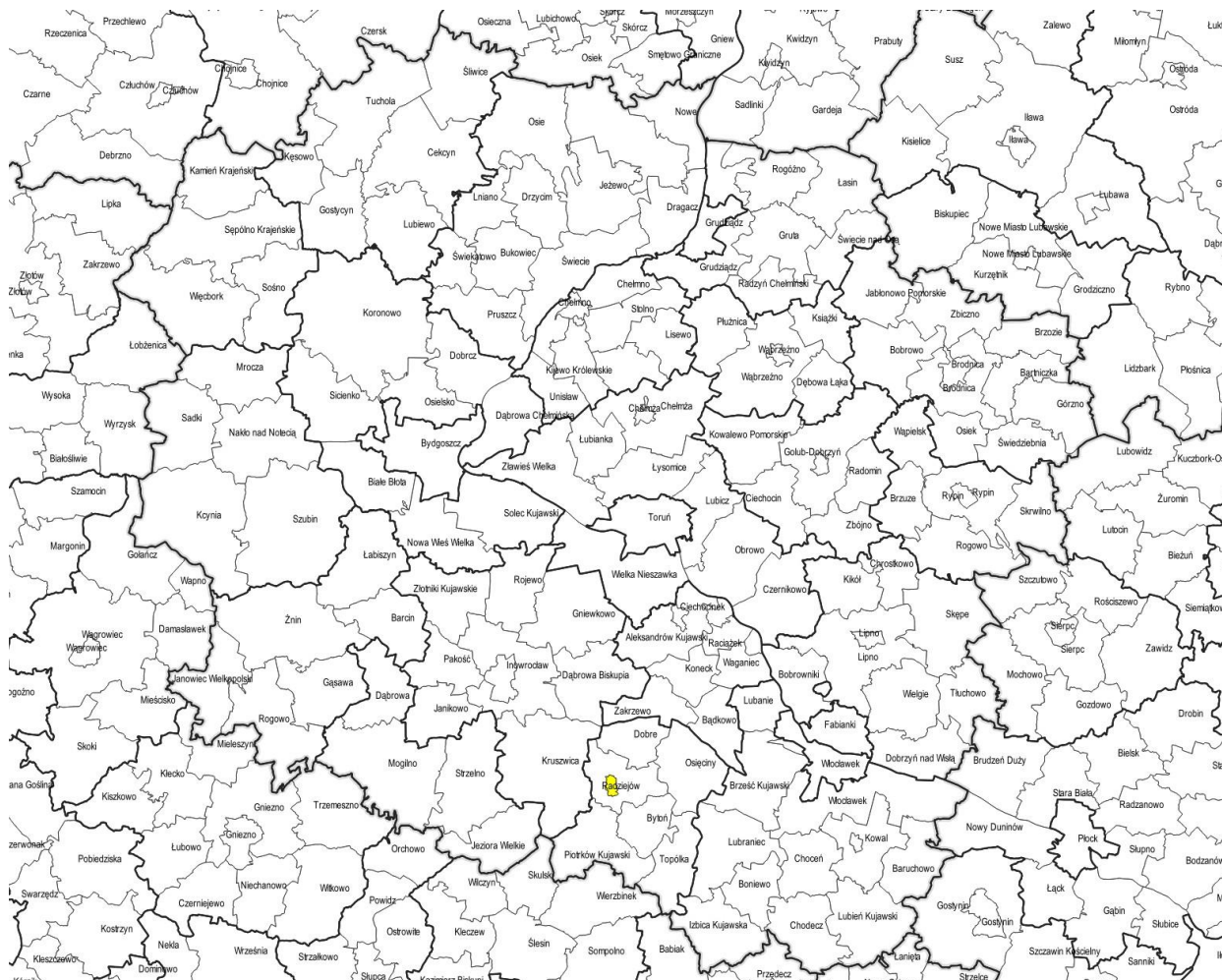
Podkreślić należy specyfikę gmin miejskich – w przypadku mniejszych miast (do których zalicza się Radziejów) - cechują się one relatywnie niedużą powierzchnią i stanowią tylko jedną miejscowość (w przeciwieństwie do gmin wiejskich lub miejsko-wiejskich, w których funkcjonuje od kilku do kilkudziesięciu miejscowości), w ramach której zlokalizowano ogół działalności związanych z administracyjnym funkcjonowaniem miasta jako samodzielnej jednostki. W kontekście kształtowania jakości życia, mieszkańcy niewielkiej gminy miejskiej zyskują więc komfort obecności wszystkich istotnych instytucji w miejscowości ich zamieszkania.

Radziejów należy do grupy niewielkich miast – zarówno pod względem liczby mieszkańców (5,6 tys. z tendencją malejącą w ostatnich latach), jak i zajmowanej powierzchni (569 ha). W województwie kujawsko-pomorskim pod względem liczby mieszkańców lokuje się na 89. pozycji wśród ogółem 144 gmin województwa i na 32. pozycji wśród 52 miast województwa. Radziejów jest najmniejszym miastem powiatowym w województwie (kolejne najmniejsze liczy ponad 9 tys. mieszkańców) oraz czwartym najmniejszym miastem będącym siedzibą powiatu w kraju (najmniejszym



w północnej i zachodniej części kraju). Prognoza demograficzna wskazuje, że kolejnych latach nie należy spodziewać się wzrostu potencjału demograficznego miasta, poza tym podobnie jak w innych miastach, ujawniać się będzie na coraz większą skalę kwestia starzenia społeczeństwa.

Powiat radziejowski, którego gmina miejska Radziejów jest siedzibą, należy do mniejszych pod względem liczby ludności, zajmowanej powierzchni oraz do grupy powiatów o niezbyt dużym potencjale gospodarczym. Cechuje się przede wszystkim rolniczym charakterem. Jedną z cech charakterystycznych Radziejowa jako miasta powiatowego, jest niewielki udział w liczbie ludności powiatu (niespełna 14% - zazwyczaj udział miasta powiatowego jest znacząco wyższy).



**Rysunek. Gmina miejska Radziejów na tle podziału administracyjnego województwa kujawsko-pomorskiego i jego sąsiedztwa**

Pod względem fizyczno-geograficznym, gmina miejska Radziejów leży w strefie wysoczyznowej, w podprovincji Pojezierza Południowobałtyckiej. Ta część województwa, w której leży Radziejów, to obszar dobrej lub bardzo dobrej przydatności dla rolnictwa (ograniczonej jedynie czynnikami klimatycznymi – deficytem wody w okresie wegetacyjnym), co skutkuje prawie całkowitym wylesieniem terenu. Rejon Radziejowa cechuje się generalnie równinną lub lekko-falistą rzeźbą, ale cechą miasta jest obecność wyniesienia, mającego duży wpływ na kształtowanie zabudowy na przestrzeni dziejów i prawdopodobnie wpłynęło na ulokowanie osadnictwa właśnie w tej lokalizacji. Miasto w przeszłości pełniło ważne funkcje administracyjne i polityczne oraz stanowiło lokalny ośrodek gospodarczy – funkcje te mają przełożenia na obecną strukturę starej części miasta o uporządkowanym układzie ulic i zabudowy. Przejściowo przez około 5 dekad (po Powstaniu Styczniowym aż do odzyskania niepodległości) Radziejów pozbawiony był praw miejskich. W okresie międzywojennym i powojennym miasto nie odzyskało już tak eksponowanego znaczenia w sieci osadniczej, choć brak istotnej konkurencji (dostatecznie duże oddalenie do większych ośrodków) powoduje, że pełni rolę lokalnego i subregionalnego ośrodka rozwoju, a znaczenie miasta jest większe, niż wskazywałaby na to obiektywnie nieduża liczba mieszkańców.

Odległość z miasta do głównych ośrodków miejskich województwa wynosi: do Bydgoszczy – ok. 75 km, do Torunia –

ok. 60 km, do Włocławka – ok. 40 km, do Inowrocławia – ok. 35 km. Znaczna odległość od dużych miast powoduje, że Radziejów leży poza strefą urbanizacji podmiejskiej. Miasto pełni zróżnicowane funkcje społeczno-gospodarcze. Są to przede wszystkim: funkcja administracyjna i usługowa związana z pełnieniem roli siedziby powiatu oraz siedziby gminy miejskiej i siedziby sąsiedniej gminy wiejskiej, funkcja usługowa (usługi komercyjne) i funkcje gospodarcze typowe dla ośrodka miejskiego w terenach wiejskich o charakterze rolniczym (obsługa zaplecza), funkcja lokalnego węzła komunikacji drogowej. Jako ośrodek usługowy znaczenia ponadlokalnego miasto pełni ważne funkcje w zakresie szkolnictwa średniego, lecznictwa szpitalnego, bezpieczeństwa publicznego, kultury, sportu i rekreacji – w zakresie każdej z tych działalności ich odbiorcami jest nawet około 40 tys. mieszkańców całego powiatu. Powiat radziejowski nie należy wprawdzie do obszarów o najwyższym poziomie bezrobocia, niemniej jednak od początku transformacji systemowej sytuacja tego obszaru jest gorsza od przeciętnej, stąd jednym z najważniejszych zadań gminy miejskiej Radziejów, które powinno być stymulowane także w przyszłości, jest stwarzanie warunków rozwoju gospodarczego i powstawania miejsc pracy dla okolicznych mieszkańców (typowa odpowiedzialność ośrodka powiatowego za rozwój gospodarczy i tworzenie miejsc pracy dla mieszkańców powiatu).

**Tabela. Gmina miejska Radziejów na tle powiatu radziejowskiego**

| Nazwa                                     | powierzchnia ogółem | użytki rolne razem | grunty leśne oraz zadreżnione i zakrzewione razem | grunty zabudowane i zurbanizowane razem | ludność | powierzchnia ogółem    | użytki rolne razem | grunty leśne oraz zadreżnione i zakrzewione razem | grunty zabudowane i zurbanizowane razem | ludność |
|---|---------------------|--------------------|---|---|---------|------------------------|--------------------|---|---|---------|
|   | ha                  | ha                 | ha  | ha                                      | osoby   | Jako % sumy powiatowej |                    |   |   |         |
| Powiat radziejowski                       | 60 720              | 52 976             | 3 096   | 1 840                                   | 40898   | 100,0                  | 100,0              | 100,0   | 100,0                                   | 100,0   |
| gm. miejska Radziejów                     | 569                 | 329                | 43  | 183                                     | 5638    | 0,9                    | 0,6                | 1,4   | 9,9                                     | 13,8    |
| Bytoń                                     | 7 337               | 6 404              | 253   | 171                                     | 3485    | 12,1                   | 12,1               | 8,2   | 9,3                                     | 8,5     |
| Dobre                                     | 7 082               | 6 441              | 224   | 271                                     | 5429    | 11,7                   | 12,2               | 7,2   | 14,7                                    | 13,3    |
| Osięciny                                  | 12 312              | 11 160             | 648   | 291                                     | 7710    | 20,3                   | 21,1               | 20,9  | 15,8                                    | 18,9    |
| Piotrków Kujawski                         | 13 867              | 11 705             | 856   | 423                                     | 9334    | 22,8                   | 22,1               | 27,6  | 23,0                                    | 22,8    |
| <i>Piotrków Kujawski - miasto</i>         | 976                 | 813                | 7   | 127                                     | 4490    | 1,6                    | 1,5                | 0,2   | 6,9                                     | 11,0    |
| <i>Piotrków Kujawski - obszar wiejski</i> | 12 891              | 10 892             | 849   | 296                                     | 4844    | 21,2                   | 20,6               | 27,4  | 16,1                                    | 11,8    |
| gm. wiejska Radziejów                     | 9 265               | 8 941              | 19  | 255                                     | 4422    | 15,3                   | 16,9               | 0,6   | 13,9                                    | 10,8    |
| Topółka                                   | 10 288              | 7 996              | 1 053   | 246                                     | 4880    | 16,9                   | 15,1               | 34,0  | 13,4                                    | 11,9    |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

**Tabela. Miasto Radziejów na tle miast powiatowych województwa kujawsko-pomorskiego**

| Miasto – siedziba powiatu | powierzchnia (ha) |        | ludność |        | gęstość zaludnienia (os/km <sup>2</sup> ) |        |
|---------------------------|-------------------|--------|---------|--------|---|--------|
|                           | wartość           | lokata | wartość | lokata | wartość                                   | lokata |
| Aleksandrów Kujawski      | 723               | 17     | 12270   | 16     | 1697                                      | 7      |
| Brodnica                  | 2315              | 6      | 28717   | 6      | 1240                                      | 17     |
| Bydgoszcz                 | 17598             | 1      | 352313  | 1      | 2002                                      | 3      |
| Chełmno                   | 1356              | 8      | 19911   | 8      | 1468                                      | 12     |
| Golub-Dobrzyń             | 750               | 16     | 12828   | 15     | 1710                                      | 6      |
| Grudziądz                 | 5776              | 4      | 95629   | 4      | 1656                                      | 9      |
| Inowrocław                | 3042              | 5      | 73577   | 5      | 2419                                      | 1      |
| Lipno                     | 1099              | 10     | 14592   | 11     | 1328                                      | 15     |
| Mogilno                   | 832               | 15     | 11995   | 17     | 1442                                      | 13     |
| Nakło nad Notecią         | 1082              | 12     | 18531   | 9      | 1713                                      | 5      |
| Radziejów                 | 569               | 19     | 5638    | 19     | 991                                       | 18     |
| Rypin                     | 1096              | 11     | 16482   | 10     | 1504                                      | 11     |
| Sępólno Krajeńskie        | 655               | 18     | 9243    | 18     | 1411                                      | 14     |
| Świecie                   | 1187              | 9      | 25924   | 7      | 2184                                      | 2      |
| Toruń                     | 11572             | 2      | 202562  | 2      | 1750                                      | 4      |
| Tuchola                   | 1769              | 7      | 13793   | 13     | 780                                       | 19     |
| Wąbrzeźno                 | 853               | 13     | 13749   | 14     | 1612                                      | 10     |
| Włocławek                 | 8432              | 3      | 111752  | 3      | 1325                                      | 16     |
| Żnin                      | 835               | 14     | 14041   | 12     | 1682                                      | 8      |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

## Użytkowanie gruntów

Na ogólną powierzchnię 569 ha składają się: użytki rolne - zajmujące 329 ha (a więc prawie 58% powierzchni gminy miejskiej Radziejów), grunty zabudowane i zurbanizowane – zajmujące 183 ha (czyli ponad 32% powierzchni gminy miejskiej Radziejów), grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione zajmujące 43 ha (a więc 7,6%) oraz pozostałe tereny i nieużytki (ponad 2%).

Cechą obserwowaną w Radziejowie, ale typową dla wielu małych miast, jest znaczący udział użytków rolnych w granicach administracyjnych miasta. W przypadku Radziejowa są to przede wszystkim grunty orne, niewielki jest udział łąk, a tym bardziej pozostałych form rolniczego użytkowania gruntów – ta struktura jest zależna najczęściej od cech przyrodniczych, zwłaszcza obecności wód i wilgotnych terenów obniżonych, powszechnie użytkowanych jako łąki i pastwiska – a tych form w mieście jest relatywnie bardzo mało. Wyróżnikiem Radziejowa na tle innych miast jest natomiast na pewno bardzo niewielki udział lasów – zazwyczaj lasy stanowią co najmniej kilkanaście procent ogólnej powierzchni. W stosunku do większości miast dosyć duży jest natomiast udział terenów zurbanizowanych – wynika on z faktu małej powierzchni miasta (w przeciwieństwie do większości miast, granice administracyjne zostały tu wyznaczone racjonalnie w stosunku do rozmieszczenia i wielkości zagospodarowania miasta).

Struktura użytkowania gruntów w mieście nie stanowi więc ani szczególnie sprzyjającego ani też ograniczającego rozwój uwarunkowania. Jest w dużym stopniu zależna od warunków przyrodniczych mających miejsce nie tylko w mieście, ale szerzej – w całym rejonie miasta. W przypadku miast trudno mówić o typowych lub optymalnych wartościach, które świadczyłyby o korzystnych lub niekorzystnych warunkach rozwoju – można jedynie w sposób porównawczy odnosić się do innych przypadków lub uśrednionych wartości dla całej grupy miast województwa.

**Tabela. Szczegółowa struktura użytkowania gruntów**

| Rodzaj użytkowania   | miasto Radziejów | województwo kujawsko-pomorskie | miasta województwa kujawsko-pomorskiego | powiat radziejowski | miasto Radziejów | województwo kujawsko-pomorskie | miasta województwa kujawsko-pomorskiego | powiat radziejowski |
|--|------------------|--------------------------------|---|---------------------|------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| powierzchnia ogółem  | 569              | 1797134                        | 82892                                   | 60720               | 100,0            | 100,0                          | 100,0                                   | 100,0               |
| powierzchnia lądowa  | 566              | 1749046                        | 76971                                   | 59545               | 99,5             | 97,3                           | 92,9                                    | 98,1                |
| użytki rolne razem   | 329              | 1171551                        | 27702                                   | 52976               | 57,8             | 65,2                           | 33,4                                    | 87,2                |
| użytki rolne - grunty orne   | 288              | 993370                         | 21068                                   | 48208               | 50,6             | 55,3                           | 25,4                                    | 79,4                |
| użytki rolne - sady  | 2                | 13257                          | 537                                     | 682                 | 0,4              | 0,7                            | 0,6                                     | 1,1                 |
| użytki rolne - łąki trwałe   | 25               | 84228                          | 3034                                    | 1411                | 4,4              | 4,7                            | 3,7                                     | 2,3                 |
| użytki rolne - pastwiska trwałe  | 4                | 47501                          | 2006                                    | 1130                | 0,7              | 2,6                            | 2,4                                     | 1,9                 |
| użytki rolne - grunty rolne zabudowane   | 8                | 23178                          | 777                                     | 1226                | 1,4              | 1,3                            | 0,9                                     | 2,0                 |
| użytki rolne - grunty pod stawami  | 0                | 2010                           | 25                                      | 7                   | 0,0              | 0,1                            | 0,0                                     | 0,0                 |
| użytki rolne - grunty pod rowami   | 2                | 8007                           | 255                                     | 312                 | 0,4              | 0,4                            | 0,3                                     | 0,5                 |
| grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem                              | 43               | 438794                         | 15729                                   | 3096                | 7,6              | 24,4                           | 19,0                                    | 5,1                 |
| grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy                             | 40               | 428491                         | 14556                                   | 3020                | 7,0              | 23,8                           | 17,6                                    | 5,0                 |
| grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione | 3                | 10303                          | 1173                                    | 76                  | 0,5              | 0,6                            | 1,4                                     | 0,1                 |
| grunty pod wodami razem  | 3                | 48088                          | 5921                                    | 1175                | 0,5              | 2,7                            | 7,1                                     | 1,9                 |
| grunty pod wodami morskimi wewnętrznymi  | 0                | 0                              | 0                                       | 0                   | 0,0              | 0,0                            | 0,0                                     | 0,0                 |
| grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi                                   | 1                | 43162                          | 5597                                    | 844                 | 0,2              | 2,4                            | 6,8                                     | 1,4                 |
| grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi                                   | 2                | 4926                           | 324                                     | 331                 | 0,4              | 0,3                            | 0,4                                     | 0,5                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane razem  | 183              | 86955                          | 30111                                   | 1840                | 32,2             | 4,8                            | 36,3                                    | 3,0                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe                        | 75               | 17775                          | 8771                                    | 213                 | 13,2             | 1,0                            | 10,6                                    | 0,4                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe                         | 6                | 6273                           | 4468                                    | 60                  | 1,1              | 0,3                            | 5,4                                     | 0,1                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane                     | 48               | 7011                           | 4603                                    | 187                 | 8,4              | 0,4                            | 5,6                                     | 0,3                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane         | 4                | 2625                           | 1990                                    | 37                  | 0,7              | 0,1                            | 2,4                                     | 0,1                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku              | 10               | 3327                           | 2051                                    | 40                  | 1,8              | 0,2                            | 2,5                                     | 0,1                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi               | 40               | 42612                          | 6335                                    | 1172                | 7,0              | 2,4                            | 7,6                                     | 1,9                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - kolejowe            | 0                | 6156                           | 1424                                    | 128                 | 0,0              | 0,3                            | 1,7                                     | 0,2                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - inne                | 0                | 702                            | 428                                     | 2                   | 0,0              | 0,0                            | 0,5                                     | 0,0                 |
| grunty zabudowane i zurbanizowane - użytki kopalne                             | 0                | 474                            | 41                                      | 1                   | 0,0              | 0,0                            | 0,0                                     | 0,0                 |
| użytki ekologiczne   | 0                | 5022                           | 4                                       | 4                   | 0,0              | 0,3                            | 0,0                                     | 0,0                 |
| nieużytki  | 11               | 41995                          | 1574                                    | 1618                | 1,9              | 2,3                            | 1,9                                     | 2,7                 |
| tereny różne   | 0                | 4729                           | 1851                                    | 11                  | 0,0              | 0,3                            | 2,2                                     | 0,0                 |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

## Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

### Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miejskiej Radziejów

W generalnym ujęciu podstawowymi czynnikami kształtującym strukturę obszarów są rozległe formy przyrodnicze i wynikający z nich charakter użytkowania (zagospodarowania) terenu. Układ przyrodniczy modyfikowany jest przez korytarze infrastrukturalne (w tym komunikacyjne) – które, w zależności od charakteru, mogą stanowić bariery w przestrzeni lub osie rozwoju. Elementami struktury są więc jednostki sąsiadujące ze sobą, ale odróżniające się pod względem stanu rozwoju i predyspozycji dalszego rozwoju.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów struktura przestrzenna wynika z jednej strony z predyspozycji przyrodniczych, a z drugiej jest warunkowana dotychczasowym stanem zagospodarowania – tym bardziej, że w mieście można mówić o pewnym strefowaniu zagospodarowania (znaczne części gminy miejskiej Radziejów cechują się stosunkowo jednorodnym charakterem). W ogólnym ujęciu w mieście wyróżnia się następujące elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- Część północną – leżącą na północ od drogi krajowej 62 – cechującą się rolniczym użytkowaniem,
- Część północno-zachodnią – z dominacją funkcji mieszkaniowej realizowanej zarówno w zabudowie jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej,
- Część północno-wschodnią – z dominacją funkcji gospodarczych,
- Część centralną północną – obejmującą historyczne stare miasto, o zróżnicowanym charakterze funkcjonalnym, w przewadze funkcji mieszkaniowych i usługowych,
- Część centralną południową – obejmującą zabudowę mieszkaniowo-usługową w bezpośrednim sąsiedztwie starego miasta,
- Część zachodnią – o zróżnicowanym charakterze, z wciąż dużym znaczeniem rolnictwa, ale także obecnością usług (szpital, szkoła) i infrastruktury technicznej,
- Część wschodnią – o przewadze funkcji rekreacyjnych,
- Część południowo-zachodnią – o przewadze funkcji rolniczych,
- Część południowo-środkową – zalesioną i o funkcjach rekreacyjnych,
- Część południowo-wschodnią – o przewadze funkcji rolniczych.

Spośród wymienionych, największą intensywnością zagospodarowania cechują się:

- Część północno-zachodnią,
- Część północno-wschodnią,
- Część centralną północną,
- Część centralną południową.

Granice pomiędzy jednostkami są w większości stosunkowo czytelne w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów.

Zaprezentowana powyżej struktura ma charakter ogólny. Przedstawione powyżej jednostki nie mogą być traktowane bezpośrednio jako jednostki polityki przestrzennej, ale są na tyle jednoznacznie ukształtowane i na tyle charakterystyczne, że będą stanowić punkt wyjścia do identyfikacji takich jednostek – istotnych dla planowania rozwoju gminy miejskiej Radziejów w dalszej (kierunkowej) części Studium.

### Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Wykaz uchwał przyjmujących obowiązujące w gminie miejskiej Radziejów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XX/159/2013 Rady Miasta Radziejów z dnia 7 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów w rejonie ulic Szpitalna, Kruszwicka, Objezdna, Kościuszki, Szybka
- Uchwała Nr XVII/146/2017 Rady Miasta Radziejów z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Radziejów w rejonie ulic Szpitalna, Kruszwicka, Objezdna, Kościuszki, Szybka
- Uchwała Nr XV/120/2016 Rady Miasta Radziejów z dnia 28 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów w rejonie ulicy Kujawskiej i Armii Krajowej.

Pierwsza z wymienionych uchwał dotyczy rozległego terenu (około 95 ha) położonego w zachodniej części gminy miejskiej Radziejów. Plan adaptuje istniejące zagospodarowanie (w tym szpitala i szkoły średniej) oraz wyznacza bardzo rozległe tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także tereny rozwoju gospodarczego.

Druga z wymienionych uchwał dotyczy zmiany przeznaczenia niewielkiego terenu (o powierzchni nieco ponad 1 ha) znajdującego się w północnej części terenu objętego wcześniej wspomnianym planem. O ile pierwotny plan z roku 2013 wyznaczał tu tereny zieleni, to zmiana planu określiła tu przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe.

Trzecia z wymienionych uchwał dotyczy terenu o powierzchni około 9,5 ha, obecnie w większości rolnej (w niewielkiej części – zadrzewionego), który przeznaczona jest na cel realizacji nowego cmentarza i terenu jego obsługi.

### **Tereny zamknięte**

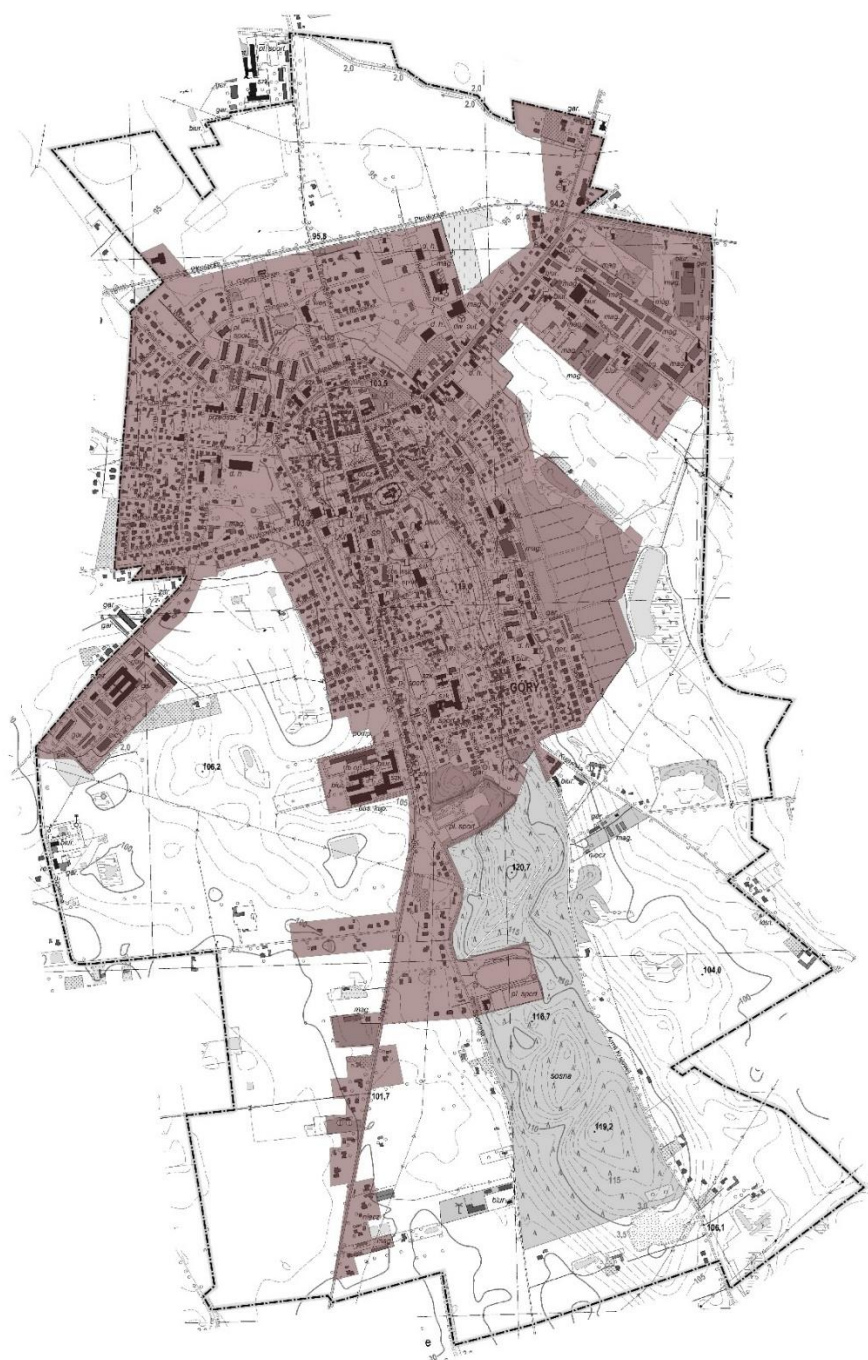
Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie występują tereny zamknięte

### **Identyfikacja obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Na rysunku Studium przedstawiono granice „obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej”. Pojęcie to nie jest prawnie zdefiniowane, stąd na potrzeby Studium przyjęto autorską klasyfikację przestrzeni uwzględniającą kryteria urbanistyczne, geograficzne i funkcjonalne i pod pojęciem tym rozumie się tereny zabudowy o zróżnicowanych funkcjach dostępną w sieci drogowej, gdzie obserwuje się przewagę gruntów zabudowanych lub zurbanizowanych nad terenami rolnymi, leśnymi, zadrzewionymi lub terenami zajęтыми przez wody. Do terenów zabudowanych lub zurbanizowanych zalicza się oprócz zabudowy służącej celom mieszkaniowym, także tereny zajęte przez budynki służące gospodarce rolnej, tereny zajęte przez działalności usługowe, produkcyjne, magazynowo-składowe, rekreacyjne, sportowe, zagospodarowanie turystyczne, tereny urządzonych parków (jeśli są ogólnodostępne i w większości otoczone przez tereny zabudowane), tereny cmentarzy (jeśli są w większości otoczone przez tereny zabudowane), tereny komunikacji bezpośrednio powiązane z zabudową (np. place, parkingi) i inne urządzone przestrzenie publiczne - pod warunkiem zachowania integralności przestrzennej - czyli położenia w bezpośrednim lub bardzo bliskim sąsiedztwie pozostałego zagospodarowania. Przyjęto założenie nie uznawania przestrzeni za „w pełni wykształconą” jeśli dotyczyłaby terenów izolowanych od innych uznanych za przestrzeń „w pełni wykształconą” a skupiała by mniej niż 10 budynków mieszkalnych lub nie byłoby możliwość obsługi tych budynków w zakresie funkcji usługowych na jej terenie lub w jej bliskim sąsiedztwie.

### **Stan ładu przestrzennego**

Gmina miejska Radziejów cechuje się środowiskiem przekształconym w różnicowany sposób i w zróżnicowanej formie – obok terenów bardzo intensywnie zagospodarowanych, o dużej gęstości zabudowy i małych udziałach powierzchni biologicznie czynnych, znajdują się tereny otwarte, służące gospodarce rolnej, nie odróżniające się od tego typu terenów leżących w sąsiednich miejscowościach wiejskich. Pozytywne jest stosunkowo silne skupienie osadnictwa oraz brak bardzo dużych powierzchniowo zakładów przemysłowych, stanowiących dominanty w zakresie kubatury lub będących istotnymi przeszkodami terenowymi. W przestrzeni północnej części gminy miejskiej Radziejów (gdzie skupia się zdecydowana większość zagospodarowania), nie stanowią też większego problemu dominanty wysokościowe lub przestrzenne. W ocenie ładu i estetyki przestrzeni najwyżej należy ocenić tereny mieszkaniowe oraz stare centrum miasta. Tereny o funkcjach gospodarczych cechują się typowymi dla tej funkcji zaburzeniami ładu i estetyki (konflikty powodowane przez wykazujące różny stan techniczny, wielkość, kubaturę - hale, tereny składowe, ogrodzenia, mury oporowe, maszyny i instalacje itp.), aczkolwiek na terenie gminy miejskiej Radziejów nie wskazuje się terenów szczególnie problemowych pod tym względem. Funkcja rolnicza nie jest przyczyną istotnych zaburzeń ładu i estetyki – południowo-zachodnia i południowo-wschodnia część gminy miejskiej Radziejów prezentuje charakter typowy dla obszarów wiejskich o funkcjach rolniczo-usługowych. W południowej części gminy miejskiej Radziejów (na działce o numerze ewidencyjnym 754/4) funkcjonuje elektrownia wiatrowa, zaliczana do obiektów stosunkowo małych, niemniej jednak notuje wysokość 41 m i zgodnie z obowiązującym prawem, powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu sąsiednich terenów (w promieniu 10-krotności wysokości obiektu) na cele mieszkaniowe. Elektrownie wiatrowe są powszechnie uważane za urządzenia powodujące konflikty w zakresie jakości życia i oddziaływać na krajobrazowych. W południowej części gminy miejskiej Radziejów na działce 1195/22 od strony ulicy Armii Krajowej znajduje się wyrobisko piasku/żwiru. Wyrobisko jest zasypywane gruzem, materiałem rozbiórkowym i innymi odpadami. Ponadto prawdopodobnie doraźnie nadal prowadzone jest wybieranie piasku/żwiru. Jest to obszar stanowiący zaburzenie ładu przestrzennego w mieście. We wschodniej części gminy miejskiej Radziejów na działce 1332 znajduje się teren nieczynnego, zrehabilitowanego składowiska odpadów. Wymaga ono dalszych działań na rzecz przywrócenia ładu oraz zagospodarowania na inny cel – wskazuje się dobre predyspozycje dla realizacji rekreacyjnego terenu publicznego, ogrodów działkowych, względnie zalesienie lub zakrzewienie terenu w sposób planowy/urządzony.



*Rysunek. Zasięg obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

### Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania wynikające z funkcjonowania na terenie gminy elektrowni wiatrowych

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadza istotne ograniczenia w zakresie wzajemnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Zgodnie z ustawą, odległość dzieląca elektrownie wiatrowe i budynki mieszkalne musi być równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wiatnik wraz z łopatkami (tzw. „całkowita wysokość elektrowni wiatrowej”). Powyższe ograniczenia dotyczą zarówno lokalizacji nowych siłowni wiatrowych w relacjach do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak też lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej względem już istniejących elektrowni wiatrowych. Wg aktualnego stanu, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (a więc do roku 2022) dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych – czyli w mniejszej odległości od istniejącej elektrowni wiatrowej, niż wyznaczona strefa

10-krotności jej wysokości.

Gmina miejska Radziejów znajduje się w zasięgu stref wyznaczonych w promieniu 10-krotności „całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych”. Na terenie gminy miejskiej Radziejów (w jego południowej części) funkcjonuje elektrownia o wysokości całkowitej wynoszącej 41 m, ponadto na terenie gminy wiejskiej Radziejów funkcjonuje kilkadziesiąt elektrowni wiatrowych, w większości o wysokości całkowitej wynoszącej 140 m. Niektóre tereny w granicach gminy miejskiej Radziejów znalazły się w promieniu 10-krotności „całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych” – zarówno tej funkcjonującej w jej granicach, jak i kilku w jej sąsiedztwie. Obszary znajdujące się w tych strefach pokazano na schematycznym załączniku poniżej oraz uwzględniono na rysunku Studium.

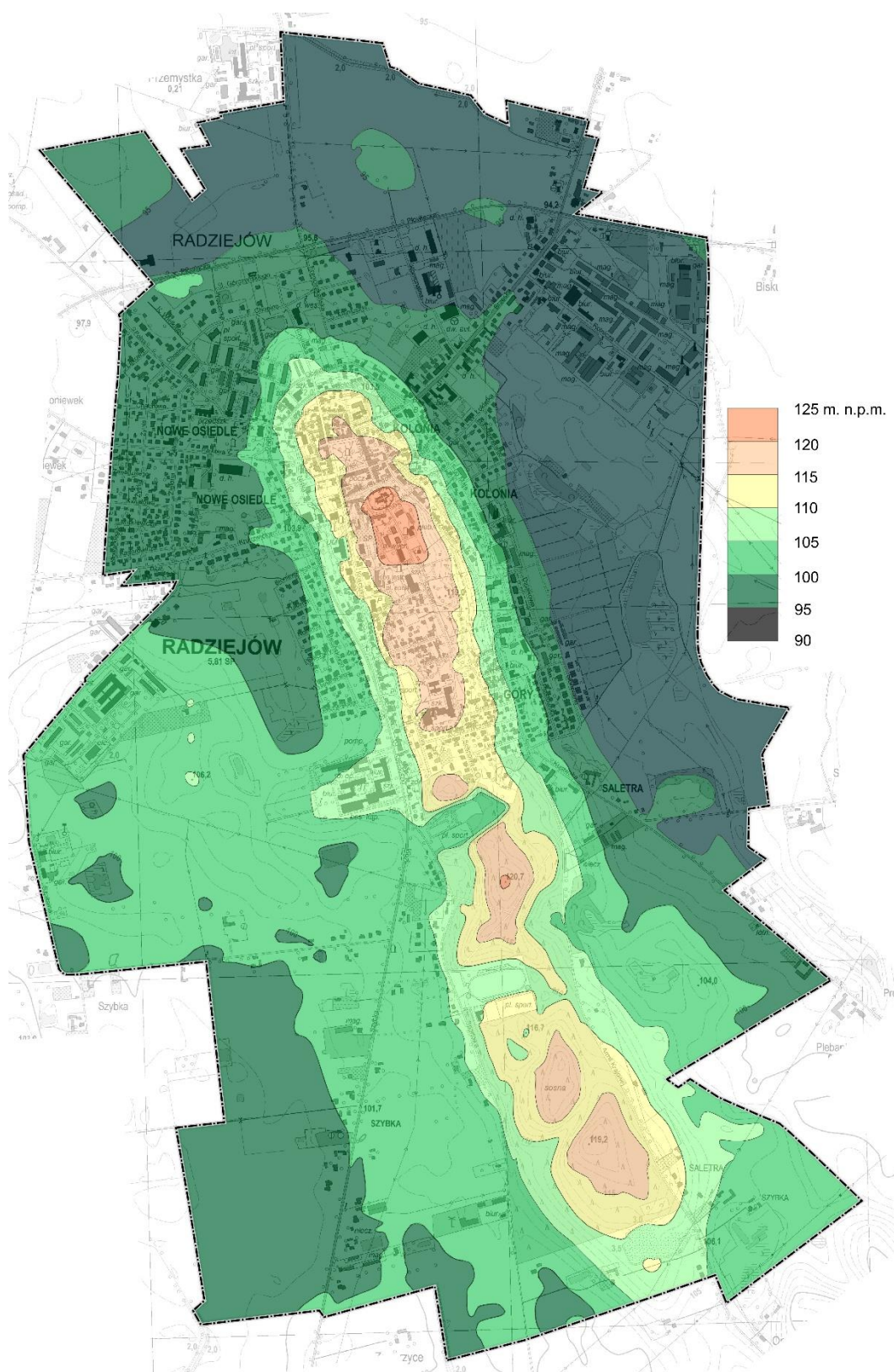


*Rysunek. Tereny w mieście Radziejów leżące w strefach wyznaczonych jako 10-krotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych (źródło ortofotomapy: usługa wms udostępniona przez geoportal.gov.pl).*

## Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### Położenie na tle jednostek fizyczno-geograficznych

Pod względem fizyczno-geograficznym, gmina miejska Radziejów leży w podprovincji Pojezierzy Południowobałtyckich, makroregionie Pojezierza Wielkopolskiego, na pograniczu mezoregionów – Równiny Inowrocławskiej (część skrajnie północna) i Pojezierza Kujawskiego (zdecydowana większość gminy miejskiej Radziejów).



**Rysunek. Mapa hipsometryczna gminy miejskiej Radziejów**

### Geologia i ukształtowanie terenu

Utwory powierzchniowe są wynikiem działalności akumulacyjnej i erozyjnej lądolodu fazy poznańskiej i pomorskiej. W rejonie Radziejowa, większość powierzchni pokrywają gliny zwałowe moreny dennej. W podłożu równiny morenowej dominują gliny (zwłaszcza lekkie) oraz piaski gliniaste i słabo gliniaste. Podłoże to stwarza bardzo dobre warunki dla wykształcenia urodzajnych i zasobnych w składniki odżywcze gleb, zwłaszcza czarnych ziem (zwanymi kujawskimi), które w większości zaliczane są do 1 lub 2 kompleksu rolniczej przydatności gleb, czyniąc ten rejon częścią



dużego obszaru Kujaw - o najlepszych w województwie warunkach glebowych.

Cechą równiny morenowej jest występowanie różnego rodzaju i różnej genezy form wklęsłych i wypukłych. Formy wklęsłe to (poza rozległymi rynnami, które nie występują w bezpośredniej bliskości miasta) głównie niewielkie zagębenia, wypełniane przez torfy lub namuły – są to najczęściej dolinki wytopiskowe. Wyniesienia pochodzące albo z depozycji utworów sprzed czoła lądolodu albo depozycji utworów fluwioglacjalnych, są budowane przez gliny, piaski, żwiry i głązy lodowcowe.

Cechą charakterystyczną gminy miejskiej Radziejów jest położenie na rozległym pagórze kemowym, rozciągającym się w osi północ-południe na długości prawie 3 km (choć w części południowej jest już silnie wypłaszczony) i szerokości kilkuset metrów. Pagór jest zbudowany z utworów piaszczystych – mułków, piasków i żwirów. W części północnej wykształciła się na nim zabudowa starszej części Radziejowa, w części południowej (łagodnie opadającej) porośnięty jest lasem. Na wschód od pagóra kemowego znajdowało się dość rozległe obniżenie – zajęte pierwotnie przez jezioro. Jego pozostałością jest równina zajmowana w części brzeżnej przez mułki, piaski i kredę jeziorną, a w części centralnej przez namuły. Znacznie mniejsze dwie równiny wytopiskowe (obecnie już niemal niedostrzegalne w terenie) występowały też na zachód od kemu (w rejonie ulicy Tuwima i na zachód od ulicy Szybkiej – na południe od zabudowań Zespołu Szkół Mechanicznych). Rzeźba pozostałej części gminy miejskiej Radziejów jest równinna lub lekko-falista i wiąże się z moreną denną. Nieco na zachód od miasta znajdują się też niewielkie pagóry moreny czołowej (obszar miasta leży w równoleżnikowej strefie akumulacji o charakterze moreny czołowej), zwiększające wrażenie falistości rzeźby.

Równiny wytopiskowe mogą cechować się mniejszą przydatnością dla zabudowy ze względu na podwyższony poziom wód gruntowych oraz mniejszą nośność gruntów.

Wysokości bezwzględne na terenie gminy miejskiej Radziejów kształtują się następująco:

- dla równiny morenowej typowa rzędna to około 95 m npm – na takiej wysokości leżą: północno-zachodnia (na północ od ulicy Kruszwickiej), północna (w rejonie drogi krajowej) oraz północno-wschodnia (rejon ulic Przemysłowej i Rolniczej) części gminy miejskiej Radziejów,
- maksymalne wyniesienie pagóra kemowego w centrum gminy miejskiej Radziejów przekracza 120 m npm,
- część zachodnia leży na wysokości około 100 m npm, przy czym w rejonie szpitala jest to nawet około 105 m npm,
- część najniższej położona – obniżenie na wschód od ogrodów działkowych w części wschodniej, leży na wysokości ok. 92 m npm,
- część południowa – związana z kemem, leży na wysokości 105-110 m npm.

Pagór kremowy jest szczególnie wyrazisty w części północnej, gdzie wynosi się nawet na ponad 20 m w stosunku do tamtejszej rzeźby. Notuje się tu dość duże różnice względne, a więc znaczące nachylenia terenu (nie stanowiły one jednak przeszkody w realizacji zabudowy – cała ta część jest w praktyce zabudowana). Utrzymuje wysokość ok. 120 m npm aż do stadionu, po czym zaczyna łagodnie opadać, by w rejonie południowej granicy gminy miejskiej Radziejów już tylko nieznacznie odróżniać się od terenów sąsiednich (ostatecznie płynnie przechodzi w równinę morenową). Największe różnice wysokości mają miejsce w części zachodniej kemu, nieco na południe od istniejącej zabudowy, gdzie od ulicy Sportowej w kem wcina się dolinka (być może pozostałość po eksploatacji piasku). Zbocza są tu porośnięte lasem.

Państwowy Instytut Geologiczny nie wskazuje na terenie gminy miejskiej Radziejów żadnego obszaru, który byłby predisponowany do występowania ruchów masowych.

## Klimat

Według klasyfikacji regionów klimatycznych Polski przeprowadzonej przez W. Okołowicza, gmina miejska Radziejów leży w centralnej części klimatycznego „subregionu kujawskiego”. Dla obszaru tego identyfikuje się następujące, podstawowe wyznaczniki klimatu: duża liczba dni pochmurnych, bardzo mały opad - najniższy w kraju (stanowiący przeszkodę dla w pełni efektywnego wykorzystania potencjału rolniczego). Szczegółowe parametry charakteryzujące klimat, są następujące:

- opady atmosferyczne wynoszą 500-550 mm, z czego ponad połowa (ok. 300-350 mm) przypada na półrocze letnie,
- średnie temperatury roczne wynoszą ok. 8°C przy czym w lipcu przekraczają 18,5°C a w styczniu wynoszą ok. -3°C,
- okres wegetacyjny trwa 210-215 dni,
- termiczne lato trwa przeciętnie ok. 90-100 dni,
- termiczna zima trwa przeciętnie ok. 85 dni,
- średnia liczba dni mroźnych wynosi ok. 35-40, natomiast bardzo mroźnych (gdy temperatura maksymalna

- nie przekracza  $-10^{\circ}\text{C}$  wynosi 2-3),
- średnia liczba dni gorących wynosi 35, a dni upalnych (z temperaturą ponad  $30^{\circ}\text{C}$ ) 5 do 6,
- liczba dni pogodnych wynosi 35-40,
- liczba dni chmurnych wynosi 120-130,
- pokrywa śnieżna występuje w okresie trwającym ok. 70 dni,
- przeciętne roczne usłonecznienie wynosi 1500-1600 godzin,
- notuje się zdecydowaną przewagę wiatrów zachodnich, w następnej kolejności południowo-zachodnich i północno-zachodnich.

Pewne lokalne modyfikacje klimatu mogą być powodowane zróżnicowaniem rzeźby terenu, a przede wszystkim występowaniem obniżen terenu o wyższej wilgotności (przede wszystkim znacznie częstsze byłyby w takich warunkach mgły). Taki charakter może mieć część środkowo-wschodnia miasta. Miasto jest zbyt małe by powodować typowe efekty miejskiej wyspy ciepła – ale w części centralnej i północnej, gdzie zainwestowanie miejskie ma najsilniejszy charakter, mogą występować pewne jej symptomy, przede wszystkim nieco wyższa temperatura.

### Gleby i przydatność rolnicza gruntów

gminy miejskiej Radziejów charakteryzuje się zróżnicowaną pokrywą glebową, związaną ściśle z typem podłoża, a pośrednio z morfologią obszaru. Otoczone jest glebami o bardzo wysokiej produktywności, które jednak położone są już poza granicami gminy miejskiej Radziejów – w jej granicach ich kontynuacja miała miejsce w części środkowo-północnej (Nowe Osiedle), która jest w całości zagospodarowana i nie będzie już wykorzystywana do celów produkcji rolnej.

Pod względem genetycznym w mieście dominują czarne ziemie właściwe, występujące na większości terenu gminy miejskiej Radziejów poza piaszczystym pagórem w części centralnej, zbudowanym z gleb rdzawych i bielicowych. W klasyfikacji kompleksów rolniczej przydatności gleb, większość czarnych ziem jest zaliczana do kompleksu 2 – pszennego dobrego, a tylko niewielkie powierzchnie w części południowo-zachodniej do kompleksów 8 i 9 (odpowiednio: zbożowo-pastewny mocny i zbożowo-pastewny słaby). Bardzo niewielkie fragmenty w części północnej są nawet zaliczane do kompleksu 1 (pszennego bardzo dobrego). Gleby na utworach piaszczystych w części centralnej zaliczane są do kompleksu 7 – żytnio-lubinowego.

W ujęci klas bonitacyjnych w granicach gminy miejskiej Radziejów najwyższą przydatnością gruntów cechuje się rejon pomiędzy ulicami Sportową i Szybką oraz na zachód od ulicy Szybkiej. Występują tu grunty zaliczane do klas II, IIIa i IIIb.

Bardzo dobre warunki wykazuje też część północna – pomiędzy drogą krajową a granicami gminy miejskiej Radziejów. Dostyc duże powierzchnie zajmują tu grunty klas bonitacyjnych II, IIIa i IIIb ale ma tu miejsce mozaika gruntów i w sąsiedztwie klas relatywnie wysokich występuje też klasa IV. Podobny charakter (choć z większym udziałem klas IV-tych) ma część środkowo-zachodnia – przy ulicy Szpitalnej. Tu najlepsze gleby występują bezpośrednio na północ od szpitala i na południe – tuż przy granicy gminy miejskiej Radziejów. Są to niewielkie powierzchnie gruntów klas II i IIIa.

Wyraźnie mniej korzystne warunki glebowe dla prowadzenia gospodarki rolnej mają miejsce w części wschodniej – występują tu wprawdzie także tereny zajęte przez klasy III-iej, ale przy mozaice gruntów stosunkowo duże powierzchnie zajmują grunty klas IV-tych, a nawet praktycznie niespotykane w części zachodniej i północnej, grunty klas V i VI.

Gleby na terenie gminy miejskiej Radziejów są w niewielkim stopniu narażone na procesy erozyjne. Czynnikiem chroniącym przed erozją wodną jest generalnie równinna rzeźba terenu w tych jej częściach, które są wykorzystywane rolniczo – choć jednocześnie sprzyja ona erozji wietrznej (eolicznej).

Podkreślić należy, że znaczna część powierzchni gminy miejskiej Radziejów w ogóle nie podlega klasyfikacji glebowej, bo zajęta jest przez zagospodarowanie o charakterze pozarolniczym, typowe dla zwartej struktury przestrzeni miasta, w części południowej są to także tereny leśne i rekreacyjne. Cechą charakterystyczną małych miast w Polsce jest znaczący udział terenów rolnych, bowiem granice miast najczęściej są wyznaczone bez wyraźnego związku z faktyczną koncentracją funkcji typowych dla miast. W przypadku Radziejowa, tereny typowo rolnicze stanowią relatywnie niewielką część powierzchni gminy miejskiej Radziejów (co świadczy o racjonalnym wytyczeniu granic miasta). Należy pamiętać, że pomimo niewielkiej powierzchni i małej liczby mieszkańców, Radziejów jest miastem powiatowym, a więc w hierarchii sieci osadniczej pełni istotne zadania związane ze stymulowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego

kilku gmin powiatu. Dlatego też obecne tereny rolne powinny być traktowane przede wszystkim jako rezerwa dla rozwoju gminy miejskiej Radziejów w przyszłości, w tym jako rezerwa dla rozwoju funkcji egzogenicznych, a nie jako tereny produkcji rolniczej, w których funkcja ta dominuje i powinna być chroniona.

## Lasy

Gmina miejska Radziejów leży w części województwa cechującej się wyjątkowo niskim poziomem lesistości. O ile przeciętny udział lasów w powierzchni ogółem województwa wynosi prawie 24%, to w powiecie radziejowskim jest to zaledwie 5%, a w mieście Radziejów – 7%. Lasy w mieście zajmują niewielką powierzchnię. Tworzą jeden zwarty kompleks rozciągający się w części południowej – tworząc wielobok o długości około 1,3 a szerokości około 0,3 km (jest to strefa południowego zbocza wzgórza kemowego). Łącznie zajmują powierzchnię 40 ha, a dodatkowo grunty zadrzewione i zakrzewione w mieście zajmują około 3 ha.

W strukturze gatunkowej zdecydowanie przeważa sosna (ponad 80% ogółu powierzchni) – są to drzewostany w południowej części ok. 70-85-letnie (skrajnie południowa – nawet ponad 100-letnie), a w części północnej około 60-letnie (najmłodsze mają ponad 50 lat). W składzie gatunkowym zaznacza się dodatkowo dąb (w części południowo-zachodniej – część drzewostanu ma 20 lat, a część – prawie 80 lat), jesion i jawor (od strony ul. Sportowej – w obydwu przypadkach to drzewostan około 45 letni). W części południowej w głębi kompleksu leśnego (niewidoczny z ulic okalających teren leśny) znajduje się też stanowisko świerka – ponad 70-letniego). Bardzo małe są powierzchnie zajęte przez klon.

Kompleks leśny w mieście nie wykazuje obiektywnie szczególnej wartości pod względem stanu gatunkowego, czy wieku drzewostanu, nie tworzy też siedlisk dla cennych gatunków zwierząt. Jego główna wartość wynika z faktu, że w pozbawionej lasów okolicy (najbliższy kompleks o porównywalnej powierzchni leży w odległości ponad 7 km) stanowi zwarty kompleks, mający wpływ na kształtowanie mikroklimatu w mieście i mający znaczenie rekreacyjne dla mieszkańców. Właśnie z tego powodu powinien być chroniony przed degradacją, a jakiegokolwiek zmiany przeznaczenia powinny być poprzedzone szczególnie wnikliwą analizą i silnie umotywowane względami ekologicznymi, społecznymi lub ekonomicznymi.

Lasy na terenie gminy miejskiej Radziejów w zdecydowanej większości stanowią własność publiczną (tylko 1 ha stanowi własność prywatną).

Pod względem administracyjnym lasy w mieście należą do Nadleśnictwa Włocławek, w strukturze Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu.

## Surowce mineralne

Wg „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2017 r.” na terenie gminy miejskiej Radziejów znajdują się dwa złoża kopalin:

- Złoże piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej – o nazwie „Opatowice-Radziejów”. Jest to złoże, którego eksploatacji zaniechano (oznaczenie „Z”). Zasoby geologiczne bilansowe wynoszą 1327,00 tys. m<sup>3</sup>. Nie wskazuje się obecności zasobów przemysłowych. Nie wskazuje się wydobycia w roku 2017.
- Złoże węgla brunatnego „Radziejów”. Jest to złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie (oznaczenie „P”). Zasoby geologiczne bilansowe określa się na 43042 tys. ton i są to w całości zasoby kategorii D (oznacza to taki etap badania złoża, który określanym jest jako poszukiwania wstępne, w jego wyniku określa się złoża i zasoby prognostyczne oraz perspektywiczne; ocena jest tu wykonywana na podstawie ogólnej znajomości budowy geologicznej i analogii, możliwy błąd oszacowania zasobów może wynosić ponad 40%) . Nie wskazuje się obecności zasobów przemysłowych. Nie wskazuje się wydobycia w roku 2017.

Wg bazy (geoportalu) MIDAS (prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny):

- Złoże piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej (złoże piasków silikatowych) – o nazwie „Opatowice-Radziejów” ma kod PC2775. Powierzchnia złoża wynosi 34,29 ha. Złoże ma formę pokładową, zidentyfikowano 1 pokład o miąższości od 2,6 do 14,7 m. Grubość nakładu wynosi od 0 do 2,7 m. Eksploatacji złoża zaniechano, eksploatowano je metodą odkrywkową, systemem ścianowym. Jest to złoże suche, rekultywacji dokonano w kierunku leśnym.
- Złoże węgla brunatnego „Radziejów” ma kod WB15371. Powierzchnia złoża wynosi 2 710,63 ha (ma tu jednak miejsce niekonsekwencja w danych Państwowego Instytutu Geologicznego – złoże Radziejów jest podzielone na 3 części, zajmujące wg danych PIG powierzchnie odpowiednio: 85,9 ha, 509 ha i 43 ha – a więc znacznie mniej od podawanej łącznej; na terenie gminy miejskiej Radziejów znajduje się część pierwszego z wymienionych złóż – w granicach gminy miejskiej Radziejów zajmuje ona powierzchnię około 72,5 ha). Złoże

ma formę pokładową, zidentyfikowano 1 pokład o miąższości od 4,0 do 11,8 m (średnia 7 m). Grubość nakładu wynosi od 32,8 do 59,0 m (średnia ponad 49 m).

Obszerne informacje (przytoczone poniżej) na temat obydwu złóż zawiera opracowanie pt. „Objaśnienia do Mapy Geośrodowiskowej Polski 1:50 000. Arkusz Radziejów (440)” (Warszawa, 2007 rok).

Prace rozpoznawcze złoża „Opatowice-Radziejów” prowadzono w 3 polach: „A”, „B” i „C”. Pole „B” okazało się negatywne dla występowania piasków kwarcowych, w związku z czym złożo udokumentowano w polach „A” i „C”. Pierwsze z pól położone jest w rejonie miejscowości Opatowice, natomiast drugie w granicach administracyjnych gminy miejskiej Radziejów. Powierzchnia złoża wynosi 34,3 ha, w tym pola „A” – 19,8 ha oraz pola „C” – 14,5 ha. Miąższość złoża waha się od 2,6 do 14,7 m, śr. 9,5 m i w obydwu polach osiąga podobną wartość (pole „A”: 2,6–14,4 m, śr. 9,8 m; pole „C”: 3,0–14,7 m, śr. 9,1 m). Nadkład stanowi warstwa gleby i zailonego piasku o grubości od 0,0 do 2,7 m, śr. 0,5 m (w polu „A” zmienia się ona od 0,0 do 2,7 m, śr. 0,4 m, natomiast w polu „C” wynosi 0,5–1,6, śr. 0,6 m). Seria złożowa jest niezawodniona, natomiast parametry jakościowe kopaliny (uśrednione dla całego obszaru złoża) przedstawiają się następująco: zawartość ziarn o średnicy do 2 mm (punkt piaskowy) waha się od 82,9 do 100,0% (średnio 98,4%), zawartość pyłów mineralnych – od 1,0 do 38,0% (średnio 5,7%), zawartość SiO<sub>2</sub> – od 80,1 do 93,5% (średnio 89,9%), zawartość Na<sub>2</sub>O + K<sub>2</sub>O – od 1,12 do 1,91% (średnio 1,40%). Kopalinę udokumentowano z przeznaczeniem do produkcji cegły wapienno-piaskowej, która charakteryzuje się średnią nasiąkliwością 11,0% oraz średnią wytrzymałością na zgniatanie 15,7 MPa. Pole C w Opatowicach było eksploatowane na przełomie lat 70/80-tych aż do połowy lat 80-tych, po czym eksploatacja została zaniechana. Po zatwierdzeniu zasobów złoża w 1970 roku rozpoczęto budowę zakładu silikatowego, której jednak nie ukończono - złożo eksploatowane było przez Rejon Dróg Publicznych w Radziejowie oraz przez miejscową ludność, a kopalinę wykorzystywano do celów budowlanych i drogowych (niezgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentacji). Rekultywację przeprowadzono w kierunku leśnym.

Z punktu widzenia ochrony złóż, złożo piasków kwarcowych „Opatowice-Radziejów” zaliczone zostało do powszechnych, licznie występujących na terenie całego kraju (klasa 4). Ze względu na ochronę środowiska złożo uznano za konfliktowe, z uwagi na ochronę gleb wysokich klas bonitacyjnych (pole A) oraz lasów (pole C na terenie gminy miejskiej Radziejów).

Na terenie gminy miejskiej Radziejów znajduje się także północna część złoża węgla brunatnego o nazwie „Radziejów”. Jest to złożo składające się z dwóch części (wg przytoczonego opracowania – dane MIDAS wskazują na trzy części) – wspomniana północna (o pow. niespełna 86 ha) jest znacznie mniejsza od południowej (509 ha) – rozciągającej się na południowy-wschód od Radziejowa. Przytaczane powyżej opracowanie „Objaśnienia do Mapy Geośrodowiskowej Polski 1:50 000. Arkusz Radziejów (440)” odnosi się wyłącznie do części południowej: „Obszar prognostyczny nr II występowania węgla brunatnego położony jest na południowy-wschód od Radziejowa. Grubość nadkładu waha się tutaj od 40 do 60 m (średnio 50,3 m), przy miąższości serii złożowej – 4,3–10,2 m (średnio 6,1 m). Obszar zajmuje powierzchnię 275 ha, natomiast ilość zasobów oszacowana w kat. D1 wynosi około 20 mln ton (Kozdra, 1989). Przeprowadzone badania parametrów węgla wskazują, iż jest to surowiec średniej jakości”.

Wg opracowania „Uwarunkowania wydobycia węgla brunatnego i produkcji energii elektrycznej w Polsce i Europie” (dr hab. inż., prof. AGH Zbigniew Kasztelewicz, 2008) w roku 2006, autorzy: Jacek R. Kasiński, Sławomir Mazurek i Marcin Piwocki w monografii pt. „Waloryzacja i ranking złóż węgla brunatnego w Polsce” dokonali charakterystyki i oceny polskich złóż węgla brunatnego. Przebadano ponad 150 złóż, ale tabelaryczną klasyfikację przeprowadzoną za pomocą 2 metod, objęto 41 złóż. Zložo „Radziejów”, które pod względem zasobów bilansowych lokowało się w tej grupie na 25 pozycji, zostało sklasyfikowane w zależności od metody na pozycjach 38 oraz 33-35, a więc jego potencjalną przydatność oceniono jako niską.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie wyznaczono terenów górniczych i obszarów górniczych.

## Wody powierzchniowe i podziemne

Na terenie gminy miejskiej Radziejów bardzo słabo rozwinęła się sieć hydrologiczna. Radziejów leży w bezpośrednim sąsiedztwie działu wodnego I-rzędu, oddzielającego dorzecza Wisły i Odry (dział biegnie na wschód od miasta – minimalna odległość od granic miasta wynosi tu poniżej 300 m), a strefy w sąsiedztwie działów zazwyczaj są pozbawione rozbudowanych systemów hydrologicznych. Przez teren gminy miejskiej Radziejów przebiega tylko jeden ciek uwzględniany pod indywidualną nazwą w szczegółowej mapie hydrologicznej Polski – jest to Dopytyw z Bronikowa, który biegnie w pobliżu północnej granicy gminy miejskiej Radziejów. Zlewnia tego cieku obejmuje też większość powierzchni gminy miejskiej Radziejów (część środkową i północną, w więc większość terenów intensywnego zagospodarowania). Pozostała część gminy miejskiej Radziejów leży w bezodpływowej zlewni rozciągającej się na południe

od gminy miejskiej Radziejów, a minimalna część zachodnia wchodzi w skład zlewni cieków o nazwie Dopytyw z Kol. Czołowo (sam ciek rozpoczyna swój bieg na zachód od Radziejowa, w jego granice wchodzi jedynie fragment jego zlewni). Zarówno Dopytyw z Bronikowa, jak i Dopytyw z Koloni Czołowo uchodzą do Jeziora Gopło, a więc ewentualne zanieczyszczenia generowane na terenie gminy miejskiej Radziejów i wprowadzane do tych cieków, będą miały wpływ na czystość Gopła, a dalej systemu Noteci.

Należy pamiętać, że w warunkach litologicznych i przy rzeźbie terenu jakie spotyka się na terenie gminy miejskiej Radziejów, na pewno znaczna część wód opadowych i roztopowych będzie infiltrowała do gruntu, a nie podlegała spływowi powierzchniowemu do wspomnianych odbiorników lub też będzie spływać do bezodpływowych zbiorników. Największy znajduje się we wschodniej części gminy miejskiej Radziejów, na wschód od ogrodów działkowych – pomimo, iż formalnie leży w zlewni dopływu z Bronikowa, w rzeczywistości nie jest do niego odwadniany. Podobne, lokalne znaczenie, mogą mieć niewielkie zbiorniki w pobliżu Zespołu Szkół Mechanicznych, w rejonie ulicy Tuwima i zagospodarowany staw na osiedlu przy ulicy Chopina.

Poza wspomnianymi powyżej, gminy miejskiej Radziejów pozbawione jest zbiorników wodnych. Największy, przy ogrodach działkowych, o lokalnej nazwie Błota, zajmuje powierzchnię geodezyjną 1,6 ha.

Warunki występowania pierwszego poziomu wód gruntowych są zróżnicowane. Zazwyczaj w podobnych uwarunkowaniach na wysoczyznach zwierciadło nie tworzy ciągłego poziomu i występuje na ogół na głębokości poniżej 1 m ppt. a często poniżej 4,5 m ppt. W zależności od lokalnych warunków mogą występować wody „wierzchówkowe” (w przewarstwieniach piaszczysto-żwirowych). W zagłębieniach bezodpływowych wahania tego poziomu bywają znaczne i zależą np. od wielkości opadów, roztopów, itp. – występują często na głębokości do 2 m ppt. Wody te są podatne na zanieczyszczenia i w pewnych okolicznościach mogą stanowić problem w gospodarce rolnej ze względu na zbyt duże zawilgocenie gleby.

1 Wody podziemne występujące na obszarze gminy miejskiej Radziejów związane są z trzema piętrami wodonośnymi: czwartorzędowym, trzeciorzędowym, kredowym. W obrębie piętra czwartorzędowego wyróżnić można trzy poziomy. Pierwszy związany jest z piaskami fluwioglacjalnymi, zalegającymi pod warstwą glin zwałowych zlodowacenia północnopolskiego. Lustro wody występuje na głębokości od 1 do 12 mp.p.t. a jego przebieg kształtowany jest warunkami geologicznymi oraz rzeźbą terenu. Jest to poziom mało wydajny i okresowo zanikający. Drugi poziom wodonośny występuje na głębokości 10-25 mp.p.t i związany jest z utworami piaszczystymi, zalegającymi pod gliną zwałową zlodowacenia środkowopolskiego. Jest on stosunkowo zasobny, a wydajność źródeł czerpiących z niego wodę waha się w granicach od 3 do 120 m<sup>3</sup>. Trzeci poziom piętra czwartorzędowego występuje na głębokości poniżej 25 m. Wodonoścem są tutaj piaski interglacjału mazowieckiego zalegające na łożach pliocenu. Wody najczęściej są pod ciśnieniem i charakteryzują się zmienną wydajnością. Wody trzeciorzędowe związane są z piaskami miocenijskimi. Ich zwierciadło charakteryzuje się dużą dynamiką i występuje na głębokości 30-150 m. Wydajność określana jest jako średnia. Wodonośny poziom miocenijski łączy się często z poziomem oligocenijskim oraz wodami kredowymi. Piętro kredowe wyznaczają wody szczelinowe występujące w wapieniach. Ich poziom stwierdza się średnio na głębokości 90 - 130 m. Charakteryzują się dużą zasobnością lecz zróżnicowaną wydajnością. Najpowszechniej występującym typem wód na obszarze gminy miejskiej Radziejów są wody gruntowe. Są one charakterystyczne przede wszystkim dla obszaru moreny dennej, gdzie zalegają płytko pod powierzchnią terenu bo na głębokości 1-3 m p.p.t. Mają charakter wód wierzchówkowych, występujących w płytkich piaskach podścielonych gliną lub w stropowej części spiaszczonych glin. Są one mało zasobne i całkowicie zależne o opadów atmosferycznych. Najpłycej wody gruntowe występują w zagłębieniach morenowych o charakterze wytopiskowym. Zwierciadło ich jest swobodne i zalega na głębokości 0-1m. W okresach wilgotnych ujawnia się na powierzchni podtapiając teren. Przykłady takie można obserwować na obszarze pomiędzy zwartą zabudową miasta a szpitalem powiatowym (teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu) oraz na terenach rolnych w części wschodniej. W Radziejowie woda czerpana jest z poziomu trzeciorzędowego (ujęcie MPGK) oraz górnokredowego. Wody kredowe są wodami wysokiej jakości. Są to jednak wody trudno odnawialne. Na terenie gminy miejskiej Radziejów znajdują się dwa ujęcia wody; przy ul. Brzeskiej i ul. Szpitalnej. Dla istniejących studni głębinowych nie zostały wyznaczone strefy ochrony pośredniej, ponieważ brak konfliktów zagrażających czystości wód w sąsiedztwie tych studni. Ponadto studnie te czerpią wody podziemne z dobrze izolowanych poziomów wodonośnych.

Nieodległe sąsiedztwo kopalni odkrywkowej węgla brunatnego w Tomisławicach powoduje, że gmina miejska Radziejów znajduje się w potencjalnym zasięgu oddziaływania jej leja depresyjnego. W ujęciach pobierających wodę z

---

<sup>1</sup> Akapit opracowany na podstawie „Opracowania ekofizjograficznego na potrzeby projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Radziejów w rejonie ulic Szpitalna, Kruszwicka, Objezdna, Kościuszki, Szybka”

warstw neogeńskich i kredowych może czasowo opadać poziom wód.

Północna część gminy miejskiej Radziejów leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, klasyfikowanego jako Obszar Wysokiej Ochrony i oznaczonego nr 144 - o nazwie „Dolina kopalna Wielkopolska”. Jest to najrozleglejszy zbiornik wód podziemnych w Polsce o powierzchni około 4 tys. km kw. Miąższość warstwy izolującej (słabo przepuszczalnej), wynosi od 10 do 50 m, a więc zbiornik cechuje się średnią wrażliwością na zanieczyszczenia (wód podziemnych zbiornika do tej pory nie zanieczyszczono). Miąższość utworów wodonośnych wynosi od kilku do 60 m, najczęściej 10–25 m. Przeważają w nim wody bardzo nieznacznie zanieczyszczone lub zanieczyszczone, lecz łatwe do uzdatniania. Podatność zbiornika na antropopresję ocenia się jako bardzo małą.

### Stan i zagrożenia środowiska. Problemy ekologiczne gminy

Analiza stanu i zagrożeń środowiska na terenie pojedynczej gminy, tym bardziej tak niewielkiej powierzchniowo gminy miejskiej, jest zadaniem utrudnionym ze względu na małą dostępność danych i informacji, co z kolei wynika z faktu, że gmina jest jednostką zbyt małą dla rzetelnego badania stanu środowiska. Należy także podkreślić fakt, że szereg danych dotyczących wielkości emisji zanieczyszczeń jest publikowanych w ujęciu powiatowym, co jest niemiarodajne jeśli uwzględni się zróżnicowania wewnętrzne powiatów, nawet w przypadku powiatu tak niewielkiego jak powiat radziejowski. Na tle innych powiatów, słabo uprzemysłowiony powiat radziejowski cechuje się niskimi poziomami emisji – emisje SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO oraz pyłu są wg danych WIOŚ niskie lub bardzo niskie. Głównie z tego powodu na terenie powiatu działalność WIOŚ w zakresie prowadzenia pomiarów różnych aspektów oddziaływań na środowisko jest znacznie mniejsza, niż w rejonach silniej zagrożonych.

Podkreślić należy, że na terenie Radziejowa nie działają podmioty kwalifikowane jako zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dostępne dane pozwalają zaliczyć gminę miejską Radziejów do obszarów o stosunkowo typowym charakterze generowanych oddziaływań na środowisko oraz potencjalnych jego zagrożeń, w którym nie notuje się szczególnych zagrożeń, a wiele z zagrożeń w ogóle nie jest tu reprezentowanych. Brak konkretnych danych, ale dostępne przesłanki pozwalają przyjąć, że jakość życia w Radziejowie wynikająca ze stanu środowiska na pewno nie jest niższa, niż w większości miast podobnej klasy, a w zakresie niektórych aspektów może być wyższa.

Wśród najważniejszych problemów ekologicznych gminy miejskiej Radziejów oraz podstawowych uwarunkowań wpływających na stan i zagrożenia środowiska, wskazuje się:

- **Niską emisję z indywidualnych systemów grzewczych.** Znaczna część gospodarstw domowych korzysta z tradycyjnych źródeł energii i ogrzewana jest nadal paliwami stałymi, głównie węglem kamiennym i drewnem. Instalacje domowe są często stare i mało wydajne, a presja materialna skłania do wykorzystywania różnych paliw, w tym także o niezbyt wysokiej jakości. Ta uciążliwość charakteryzuje się wahaniami sezonowymi i szczególnie duże znaczenie ma w sezonie grzewczym przy niekorzystnych stanach pogody, gdy słabe przewietrzanie skutkuje utrzymywaniem się zanieczyszczeń.
- **Ruch drogowy.** Przez teren Radziejowa bieżą drogi krajowe i wojewódzkie, na których odbywa się dosyć intensywny transport, w tym także tranzyt materiałów, które mogą stanowić zagrożenie dla środowiska. Raport o stanie środowiska WIOŚ za rok 2016 zaliczał drogę nr 62 do głównych tras przewozów materiałów niebezpiecznych (do takiej kategorii zaliczono także linię kolejową nr 131 biegnącą kilka kilometrów na zachód od Radziejowa). Ruch pojazdów samochodowych wiąże się z emisją hałasu, zanieczyszczeń powietrza, generowaniem wibracji oraz stwarzaniem zagrożeń dla bezpieczeństwa mieszkańców.
- **Rolniczy charakter.** Na istotnej części terytorium gminy miejskiej Radziejów notuje się sprzyjające warunki rozwoju rolnictwa i jest prowadzona działalność rolnicza (uprawy polowe). Wiąże się to ze stosowaniem mechanizacji, chemizacją, dążeniem do maksymalnie intensywnego wykorzystania terenu. Ze względu na scharakteryzowane wcześniej specyficzne warunki związane z ukształtowaniem powierzchni terenu oraz stosunkami wodnymi (zarówno w aspekcie wód powierzchniowych, jak i gruntowych) istnieje podwyższone ryzyko zanieczyszczenia wód wskutek działalności rolniczych. W przypadku intensywnej gospodarki ważnym zagadnieniem jest także komasacja gruntów, która najczęściej wiąże się z ograniczaniem bioróżnorodności, poprzez likwidację naturalnych granic, typowych dla krajobrazu rolniczego o bardziej rozdrobnionej strukturze (zadrzewienia, zakrzewienia, oczka wodne, ciekły, itp.).
- **Energetyka wiatrowa.** W sąsiedztwie Radziejowa na dużą skalę rozwinęła się energetyka wiatrowa – w gminie wiejskiej Radziejów funkcjonuje kilkadziesiąt siłowni, najczęściej zaliczających się do obiektów dużych, o

wysokości maksymalnej (maszt plus łopata wirnika) sięgającej 140 m. Powoduje to bardzo silne negatywne oddziaływania na krajobraz – siłownie te są bardzo dobrze dostrzegalne z większości terenu gminy miejskiej Radziejów.

Podsumowując, należy stwierdzić, że na terenie gminy miejskiej Radziejów identyfikuje się następujące – istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska:

- związane z osadnictwem - o umiarkowanym natężeniu, ale prognozowanym spadku wraz z modernizacją systemów grzewczych,
- związane z rolnictwem - o umiarkowanym natężeniu,
- związane z funkcją komunikacyjną - w rejonie przebiegu głównych linii komunikacyjnych o dużym natężeniu, w pozostałej części gminy miejskiej Radziejów – o niewielkim natężeniu.

W kontekście potencjalnych lub rzeczywistych istotnych problemów ekologicznych, wskazać należy zwłaszcza:

- zagrożenie niską emisją z mało wydajnych urządzeń grzewczych zainstalowanych w domostwach (zwłaszcza instalacje wykorzystujące węgiel kamienny) – problem może być zauważalny przy niesprzyjających uwarunkowaniach klimatycznych (zwłaszcza w okresie jesiennym),
- zagrożenia związane z ruchem drogowym,
- ryzyko zanieczyszczenia wód otwartych - rzek oraz jezior,
- ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych – dotyczy to głównie terenów obniżeni,
- zagrożenia związane z prowadzeniem gospodarki rolnej (różne aspekty oddziaływań rolnictwa) - związane z uprawami polowymi (pojawia się tu zagrożenie zwiększonej erozji w obszarach o znacznym nachyleniu terenu, jak też zanieczyszczeń nawozami wód wskutek spływu powierzchniowego) oraz hodowlą, zwłaszcza w dużych gospodarstwach (w zakresie hodowli - małe ryzyko na terenie gminy miejskiej Radziejów, ale większe zagrożenie w sąsiedniej gminie wiejskiej),
- zagrożenia związane z prowadzeniem pozostałych działalności gospodarczych,
- niską jakość zdegradowanego przez siłownie wiatrowe krajobrazu,
- ryzyko skażenia środowiska w związku z katastrofą komunikacyjną na biegnących przez teren Radziejowa drogach.

## Korytarze ekologiczne

W latach 2004-2005 Zakład Badania Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży zrealizował na zlecenie Ministerstwa Środowiska projekt pod nazwą „Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce”.

Efektym finalnym opracowania była delimitacja korytarzy ekologicznych na terenie całego kraju. W polskim prawie pojęcie korytarza ekologicznego definiuje ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wg której korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów. Definicja ta oddaje w pełni funkcjonalny sens wyznaczania korytarzy ekologicznych jako systemu łączących się siedlisk służących bytowaniu i przemieszczaniu się gatunków. Dla korytarzy ekologicznych w polskim prawodawstwie nie ustala się szczególnych zasad ochrony (narzuconych prawnie obostrzeń dla zagospodarowania), ale znaczna część korytarzy biegnie przez tereny prawnie chronione, a więc są różnymi formami ochrony objęte.

Teren województwa kujawsko-pomorskiego znalazł się w zasięgu:

- Korytarza Północnego (KPn) łączącego Puszcę Augustowską na północnym wschodzie Polski (granica z Litwą) z Cedyńskim Parkiem Krajobrazowym na północnym zachodzie (granica z Niemcami),
- Korytarza Północno-Centralnego (KPnC) łączącego Puszcę Białowieską na wschodzie (granica z Białorusią) z Parkiem Narodowym Ujście Warty na zachodzie (granica z Niemcami).

Gmina miejska Radziejów znalazła się poza przebiegiem wyznaczonych korytarzy i w dość dużej odległości od najbliższych z nich.

Nawet w skali lokalnej, dotyczącej powiązań ekologicznych tylko w mieście i jego sąsiedztwie, nie występują typowe korytarze ekologiczne, łączące obiekty/obszary cenne środowiskowo i służące/sprzyjające migracji gatunków. Zarówno gmina miejska Radziejów, jak i jej sąsiedztwo stanowią rejon z jednej strony bardzo ubogo wyposażony w naturalne (wynikające z rzeźby, układu hydrologicznego, charakteru roślinności naturalnej) elementy sprzyjające wykształceniu korytarzy, ale z drugiej – jako rejon bardzo przydatny dla rolnictwa od dawna są obszarem intensywnej gospodarki rolnej, która jest kolizyjna dla lokalnych, niewielkich form przyrodniczych. Na rysunku Studium wskazano

obszary, które w skali lokalnej mają znaczenie środowiskowe – jako obszary o lokalnie ponadprzeciętnym potencjale i stwarzające w realiach miasta korzystniejsze siedliska, sprzyjające różnorodności biologicznej. Nie mają one charakteru korytarzy (ciągów) ekologicznych, gdyż nie układają się w sieć. Podkreślić należy, że ich obiektywna wartość środowiskowa jest niewielka – są wyróżniane wyłącznie ze względu na wyższy potencjał od terenów otaczających. Należy także podkreślić, że taki sposób sklasyfikowania w Studium nie powinien stanowić przeszkody dla rozwoju/realizacji w tych lokalizacjach innych rodzajów działalności i funkcji społeczno-gospodarczych (np. rekreacyjnej, rolniczej, a nawet pewnych form działalności gospodarczych lub zabudowy mieszkaniowej) należy jedynie przy realizacji tych działalności położyć nacisk na możliwe zachowanie walorów, podobnie - realizacja nowego zagospodarowania powinna uwzględniać rozwiązania sprzyjające zachowaniu i/lub wzmocnieniu potencjału środowiskowego.

## Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz. 1568) przy sporządzaniu i aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad obiektami zabytkowymi. W Studium uwzględnia się problematykę dotyczącą ochrony zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W Studium ponadto ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym terenie zasobów kulturowych, szczegółowo określone ustaleniami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy i decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W myśl przepisów, ochronie i opiece podlegają m.in. :

- zabytki nieruchome takie jak: krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne, zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, dzieła budownictwa obronnego, obiekty techniki, cmentarze, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne, bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji,
- zabytki ruchome takie jak: dzieła sztuk plastycznych, rzemiosła artystycznego i sztuki użytkowej,
- zabytki archeologiczne takie jak: pozostałości terenowe osadnictwa pradziejowego i historycznego, cmentarzyska, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
- nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej.

Formami ochrony zabytków ustanowionymi prawem są:

- Wpis do rejestru zabytków.
- Uznanie za pomnik historii.
- Utworzenie parku kulturowego.
- Ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Działalność służb konserwatorskich i służb planowania przestrzennego w dziedzinie ochrony i rewitalizacji obiektów i zespołów zabytkowych opiera się przede wszystkim na rozpoznaniu i określeniu obiektów i obszarów, stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej, wprowadzanej w akty prawa miejscowego, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zapisy te oparte są na wytycznych konserwatorskich sporządzanych przez urzędy ochrony zabytków. Studium uwarunkowań i kierunków wskazuje sposoby sprawowania ochrony zabytków, jakie realizowane mają być w miejscowych planach sporządzanych w oparciu o Studium. Są one także wskazówkami przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizowaniu inwestycji celu publicznego w sytuacji braku w danym obszarze aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym elementem wytycznych konserwatorskich do studium jest ustalenie obszarów podlegających ochronie, a więc wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej. Wyznaczenie stref następuje w oparciu o analizę stanu istniejącego, analizę przekazów historycznych, kartograficznych i ikonograficznych.



**Tabela. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy miejskiej Radziejów**

| Lp. | Obiekt  | Czas powstania                     | Rejestr zabytków    |
|-----|---|------------------------------------|---------------------|
| 1   | układ urbanistyczny   | XIII w., XVI w. poł., XIX w. pocz. | 1993. 06. 15-A/1476 |
| 2   | zespół klasztorny Franciszkanów:                                      |                                    |                     |
| 2.1 | kościół klasztorny Franciszkanów murowany pw. Podwyższenia Św. Krzyża | 1331                               | 1927. 07. 30-A/465  |
| 2.2 | klasztór murowany, ul. Franciszkańska 4                               | 1748                               |                     |
| 2.3 | dzwonnica drewniana   | 1 poł. XIX w.                      | 2013.12.13 – A/1653 |
| 2.4 | brama z ogrodzeniem   | XIX w., ok. 1930                   | 2013.12.13 – A/1653 |
| 3.  | Zespół kościoła parafialnego  |                                    |                     |
| 3.1 | kościół parafialny rzymskokatolicki murowany pw. Wniebowzięcia NMP    | 1331                               | 1927. 07. 30-A/464  |

**Tabela. Zabytki znajdujące się na terenie miasta Radziejów (stan na 05.2019 r.)**

| Obiekt  | Adres                               | Czas powstania                     |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| Układ urbanistyczny   | Zasięg określony na Załączniku nr 4 | XIII w., XVI w. poł., XIX w. pocz. |
| kościół klasztorny Franciszkanów murowany pw. Podwyższenia Św. Krzyża | Franciszkańska 4                    | 1331                               |
| klasztór murowany,  | Franciszkańska 4                    | 1748                               |
| dzwonnica drewniana   | Franciszkańska 4                    | 1 poł. XIX w.                      |
| brama z ogrodzeniem   | Franciszkańska 4                    | XIX w., ok. 1930                   |
| kościół parafialny rzymskokatolicki murowany pw. Wniebowzięcia NMP    | Kruszwicka 1                        | 1331                               |
| plebania  | Kruszwicka 1                        | ok. poł. XIX w.                    |
| brama z ogrodzeniem przy kościele parafialnym p.w. Wniebowzięcia NMP  | Kruszwicka 1                        | 2 poł. XIX w.                      |
| Cmentarz rzymskokatolicki   | Wyzwolenia                          | k. XVIII w.                        |
| cmentarz żydowski   | Ogrodnowa - Sosnowa                 |                                    |
| dom   | Brzeska 2                           |                                    |
| dom   | Brzeska 3                           | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Brzeska 8                           | pocz. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 11                          | pocz. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 13                          | pocz. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 29                          | 1 ćw. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 39a                         | 1 ćw. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 49                          | pocz. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 51                          | pocz. XX w.                        |
| dom   | Brzeska 62                          | pocz. XX w.                        |
| dom   | Cicha 1                             | pocz. XX w.                        |
| dom   | Dolna 2                             | pocz. XX w.                        |
| dom   | Dolna 4                             | pocz. XX w.                        |
| dom   | Dolna 6                             | pocz. XX w.                        |
| dom   | Dolna 17                            | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Dolna 19                            | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Franciszkańska 2                    | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Franciszkańska 3                    | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Franciszkańska 9                    | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Franciszkańska 13                   | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kilińskiego 4                       | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kilińskiego 5                       | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kilińskiego 6                       | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Kilińskiego 8                       | 2 poł. XIX w.                      |
| remiza straży ogniowej  | Kościuszki 3                        | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kościuszki 3/5                      | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kościuszki 4                        | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kościuszki 8/8a                     | 4 ćw. XIX w.                       |
| dom   | Kościuszki 10                       | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Kościuszki 11                       |                                    |
| dom   | Kościuszki 28                       | pocz. XX w.                        |
| dom   | Kościuszki 30                       | pocz. XX w.                        |
| dom   | Objezdna 8                          | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Objezdna 12                         | 2 poł. XIX w.                      |
| dom   | Objezdna 18                         | pocz. XX w.                        |
| dom   | Objezdna 20                         | pocz. XX w.                        |
| dom   | Podgórna 2                          | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Podgórna 4                          | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Podgórna 6                          | ok. poł. XIX w.                    |
| dom   | Podgórna 9                          | pocz. XX w.                        |

|  |                                    |                   |
|--|------------------------------------|-------------------|
| dom  | Przesmyk 4                         | XIX/XX w.         |
| dom  | Pułaskiego 5                       |                   |
| magazyn                                    | Rolnicza 5                         | pocz. XX w.       |
| ratusz, ob. budynek administracyjny        | Rynek 1                            | 1822-1826         |
| dom  | Rynek 5                            | 2 poł. XIX w.     |
| dom  | Rynek 6                            | 3 ćw. XIX w.      |
| dom  | Rynek 8                            | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Rynek 9                            | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Rynek 10                           | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Rynek 11                           | 3 ćw. XIX w.      |
| dom  | Rynek 12                           | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Rynek 14                           | pocz. XX w.       |
| dom  | Rynek 15                           | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Rynek 18                           | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Rynek 23                           | 2 poł. XIX w.     |
| dom  | Rynek 24                           | 2 poł. XIX w.     |
| dom  | Rynek 29                           | 4 ćw. XIX w.      |
| dom  | Rzemieślnicza 1                    | ok. poł. XIX w.   |
| szkoła, ob. LO                             | Szkolna 6 (d. nr 12)               | pocz. XX w.       |
| dom  | Toruńska 5                         | 1 ćw. XX w.       |
| dom  | Toruńska 7                         | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Toruńska 9                         | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Toruńska 10                        | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Toruńska 13                        | ok. 1900          |
| dom  | Toruńska 15                        | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Toruńska 17                        | ok. poł. XIX w.   |
| dom  | Toruńska 19                        | pocz. XX w.       |
| dom  | Toruńska 23                        | 1 ćw. XX w.       |
| dzwonnica przy kościele parafialnym        | Kilińskiego 12                     | pocz. XX w.       |
| figura Chrystusa przy kościele parafialnym | Kilińskiego 12                     | 1908              |
| dom  | Brzeska 7                          | pocz. XX w.       |
| dom  | Brzeska 36                         | 1918              |
| krzyż przydrożny                           | Kujawska 5                         | 1 poł. XX w.      |
| dom  | Objezdna 50                        | 1 poł. XX w.      |
| dom  | Objezdna 58                        | pocz. XX w.       |
| figura przydrożna NMP                      | Objezdna                           | 1948, remont 2014 |
| dom  | Wyzwolenia 4                       | 1909              |
| dom  | Wyzwolenia 14                      | 1930              |
| dom  | Wyzwolenia 15                      | 1 ćw. XX w.       |
| dom  | Wyzwolenia 21                      | 1 poł. XX w.      |
| mur ogrodzeniowy                           | Zamkowa 9/ Ojca Św. Jana Pawła II4 | pocz. XX w.       |

**Tabela. Wykaz stanowisk archeologicznych - ewidencja zabytków archeologicznych (wrzesień 2018r.)**

| Lp | nr stan. | nr AZP | nr na AZP | funkcja   | kultura   | bliższa chronologia                       | uwagi |
|----|----------|--------|-----------|---|---|---|-------|
| 1  | 1        | 48-43  | 92        | osada<br>osada  | k. pucharów lejkowatych<br>k. ceramiki sznurowej  |   | A, SZ |
| 2  | 2        | 48-43  | 93        | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>cmentarzysko                               | k. pucharów lejkowatych<br>k. ceramiki sznurowej<br>k. łużycka<br>k. przeworska   |   | A, SZ |
| 3  | 3        | 48-43  | 94        | osada<br>osada<br>cmentarzysko  | k. pucharów lejkowatych<br>k. amfor kulistych<br>k. ceramiki sznurowej  |   | A, WN |
| 4  | 4        | 48-43  | 95        | osada<br>osada<br>cmentarzysko<br>cmentarzysko  | k. pucharów lejkowatych<br>k. amfor kulistych<br>k. ceramiki sznurowej<br>k. łużycka  |   | A, WN |
| 5  | 5        | 48-43  | 96        | osada<br>osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>osada<br>śląd osadnictwa | k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. lendzielska<br>k. amfor kulistych<br>k. pucharów lejkowatych<br>k. łużycka<br>k. przeworska | wczesne średniowiecze faza A<br>nowożytny |       |
| 6  | 6        | 48-43  | 97        | osada<br>osada<br>śląd osadnictwa<br>osada  | k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. późnej ceramiki wstęgowej<br>k. łużycka<br>k. przeworska                                    | faza II-III<br>faza D                     | A, WN |

|    |    |       |     |  |   |  |       |
|----|----|-------|-----|--|---|--|-------|
|    |    |       |     | osada<br>osada   |   | wczesne średniowiecze faza A<br>wczesne średniowiecze faza E-F |       |
| 7  | 7  | 48-43 | 98  | osada<br>osada<br>osada<br>osada<br>śląd osadnictwa  | k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. lendzielska<br>k. amfor kulistych<br>k. przeworska  | późny okres laterński<br>wczesne średniowiecze faza B-E        |       |
| 8  | 8  | 48-43 | 99  | cmentarzysko   | k. grobów kloszowych  | średniowiecze  | A, BL |
| 9  | 9  | 48-43 | 100 | osada  | k. ceramiki wstęgowej rytej   |  | A, SZ |
| 10 | 10 | 48-43 | 101 | osada<br>osada<br>osada  | k. pucharów lejkowatych<br>k. amfor kulistych<br>k. przeworska  | OR   | A, SZ |
| 11 | 11 | 48-43 | 102 | osada<br>osada<br>punkt osadniczy  | k. pucharów lejkowatych<br>k. trzciniecka   | wczesne średniowiecze  | A, WN |
| 12 | 12 | 48-43 | 103 | osada<br>osada<br>punkt osadniczy<br>punkt osadniczy<br>punkt osadniczy  | k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. lendzielska<br>k. pucharów lejkowatych<br>k. przeworska                                     | późne średniowiecze  | A, SZ |
| 13 | 13 | 48-43 | 104 | osada<br>osada   | k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. lendzielska   |  | A, WN |
| 14 | 14 | 48-43 | 105 | śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy<br>osada<br>osada<br>punkt osadniczy<br>punkt osadniczy                             | k. późnej ceramiki wstęgowej<br>k. amfor kulistych<br>k. łużycka<br>k. przeworska   | wczesne średniowiecze<br>późne średniowiecze                   |       |
| 15 | 15 | 48-43 | 106 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy<br>osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>osada<br>osada | k. późnej ceramiki wstęgowej<br>k. amfor kulistych<br>k. ceramiki sznurowej<br><br>k. iwieńska<br>k. łużycka<br>k. przeworska | epoka kamienia<br><br>wczesna epoka brązu<br><br>faza C-D      |       |
| 16 | 17 | 48-43 | 107 | ?  | k. ceramiki sznurowej   |  | A, WN |
| 17 | 18 | 48-43 | 108 | osada<br>osada<br>osada<br>osada<br>osada<br>osada   | k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. pucharów lejkowatych<br>k. łużycka<br>k. przeworska   | OR<br>średniowiecze<br>późne średniowiecze                     |       |
| 18 | 19 | 48-43 | 109 | ?  | k. ceramiki sznurowej   |  | A, SZ |
| 19 | 20 | 48-43 | 110 | osada<br>osada<br>osada  | k. pucharów lejkowatych<br>k. ceramiki sznurowej<br>k. przeworska   |  | A, SZ |
| 20 | 21 | 48-43 | 111 | osada<br>osada   | k. przeworska<br>k. prapolska   | OR   | A, SZ |
| 21 | 22 | 48-43 | 112 | cmentarzysko   | k. pucharów lejkowatych   |  | A, SZ |
| 22 | 23 | 48-43 | 113 | osada<br>śląd osadnictwa   | k. pucharów lejkowatych   | późne średniowiecze  |       |
| 23 | 24 | 48-43 | 114 | osada  | k. ceramiki wstęgowej rytej   |  | A, WN |
| 24 | 25 | 48-43 | 115 | osada<br>osada<br>osada<br>punkt osadniczy osada   | k. pucharów lejkowatych<br>k. łużycka<br>k. prapolska   | późne średniowiecze  | A, SZ |
| 25 | 26 | 48-43 | 116 | osada<br>osada   | k. przeworska   | neolit<br>OR   | A, SZ |
| 26 | 27 | 48-43 | 117 | śląd osadnictwa  | k. łużycka  |  | A, SZ |
| 27 | 28 | 48-43 | 118 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa  | k. łużycka  | wczesne średniowiecze faza E-F<br>późne średniowiecze          |       |
| 28 | 29 | 48-43 | 119 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>cmentarzysko<br>osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa   | k. pucharów lejkowatych<br>k. amfor kulistych<br>k. łużycka<br>k. łużycka<br>k. przeworska                                    | wczesne średniowiecze faza D<br>późne średniowiecze            |       |
| 29 | 30 | 48-43 | 120 | osada  | k. pucharów lejkowatych   |  | A, WN |
| 30 | 31 | 48-43 | 121 | miasto lokacyjne   |   |  |       |

|    |    |       |     |  |  |   |       |
|----|----|-------|-----|--|--|---|-------|
| 31 | 32 | 48-43 | 122 | śląd osadnictwa<br>cmentarzysko  | k. przeworska  | OR<br>późne<br>średniowiecze/nowożytny<br>XIII-XVII w.                  | A, WN |
| 32 | 33 | 48-43 | 123 | punkt osadniczy<br>punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa  | k. łużycka<br>k. przeworska  | późne średniowiecze   |       |
| 33 | 34 | 48-43 | 124 | punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa   | k. łużycka<br>k. przeworska  | faza C-D  | A, WN |
| 34 | 35 | 48-43 | 125 | śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa  | k. pucharów lejkowatych<br>k. przeworska   | późne średniowiecze   | A, WN |
| 35 | 36 | 48-43 | 126 | punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa   | k. łużycka<br>k. przeworska  |   | A, WN |
| 36 | 37 | 48-43 | 127 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa  | k. pucharów lejkowatych<br>k. łużycka<br>k. przeworska   |   |       |
| 37 | 38 | 48-43 | 128 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa  | k. łużycka   | wczesne średniowiecze faza D-E<br>późne średniowiecze                   |       |
| 38 | 39 | 48-43 | 129 | śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa  |  | epoka kamienia<br>wczesne średniowiecze faza C-F<br>późne średniowiecze |       |
| 39 | 40 | 48-43 | 130 | punkt osadniczy<br>punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa  | k. łużycka<br>k. przeworska  | wczesne średniowiecze faza B-C  |       |
| 40 | 41 | 48-43 | 131 | punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa   | k. łużycka   | wczesne średniowiecze faza C-D  |       |
| 41 | 42 | 48-43 | 132 | śląd osadnictwa  | k. ceramiki wstęgowej  |   | A, WN |
| 42 | 43 | 48-43 | 221 | śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy   | k. łużycka<br>k. przeworska  |   |       |
| 43 | 44 | 48-43 | 222 | punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa   | k. przeworska  | nowożytny   |       |
| 44 | 45 | 48-43 | 223 | śląd osadnictwa  | k. łużycka   |   |       |
| 45 | 46 | 48-43 | 224 | śląd osadnictwa  |  | wczesna epoka brązu   |       |
| 46 | 47 | 48-43 | 225 | śląd osadnictwa  | ?  | ?   |       |
| 47 | 48 | 48-43 | 226 | śląd osadnictwa  | k. ceramiki sznurowej  | schyłkowy neolit  |       |
| 48 | 50 | 48-43 | 228 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy<br>osada<br>punkt osadniczy<br>śląd osadnictwa | k. łużycka<br>k. ceramiki wstęgowej rytej<br>k. amfor kulistych<br>k. łużycka<br>k. przeworska | wczesne średniowiecze   |       |
| 49 | 51 | 48-43 | 229 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>punkt osadniczy                             | ?<br>k. późnej ceramiki wstęgowej<br>k. amfor kulistych<br>k. łużycka                          |   |       |
| 50 | 52 | 48-43 | 230 | punkt osadniczy  | k. przeworska  |   |       |
| 51 | 53 | 48-43 | 231 | śląd osadnictwa  | k. łużycka   |   |       |
| 52 | 53 | 48-43 | 235 | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa   | k. pucharów lejkowatych<br>k. łużycka  |   |       |
| 53 | 54 | 48-43 | 237 | punkt osadniczy  | k. łużycka   |   |       |

Objaśnienia do kolumny „uwagi”: A – archiwalne, WN – weryfikacja negatywna, SZ – stanowisko zniszczone, BL – brak lokalizacji

## Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego.

## Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

### Warunki mieszkaniowe

Sytuację mieszkaniową gminy miejskiej Radziejów scharakteryzowano poprzez analizę podstawowych wskaźników z zakresu mieszkalnictwa oraz przez ich porównanie w mieście i kilku innych miastach województwa kujawsko-pomorskiego, cechujących się podobną wielkością do miasta Radziejów.

Zasób mieszkaniowy w ostatnich latach jest w mieście dosyć stabilny i kształtuje się na poziomie niespełna 1,9 tys. mieszkań. Liczba mieszkań w ostatnich latach corocznie się zwiększa – ale przyrosty dotyczą zaledwie pojedynczych lokali (najczęściej przybywa 2 lub 5 mieszkań rocznie). Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi około 147 tys. m kwadratowych, a liczba izb w mieszkaniach – ponad 7,5 tys. Jeśli uwzględni się fakt, że liczba ludności w mieście w ostatnich latach nieznacznie się zmniejsza (w stosunku do roku 2010 w roku 2017 zanotowano spadek na poziomie 5%), to niewielki ruch budowlany jest uzasadniony.

W mieście obserwuje się typowy proces polegający na zwiększaniu liczby mieszkań w stopniu większym, niż wskazuje na to dynamika ludności, a jednocześnie na coraz wyższym standardzie nowobudowanych mieszkań – w ciągu ostatnich lat dynamika liczby izb jest większa od dynamiki liczby mieszkań (nowobudowane mieszkania mają więcej izb), ale dynamika powierzchni jest większa od dynamiki izb (a więc nowobudowane mieszkania mają też większą powierzchnię).

Warto zauważyć, że stagnująca a nawet malejąca liczba mieszkańców nie oznacza, że potrzeby mieszkaniowe na terenie gminy miejskiej Radziejów nie będą występować. Zapotrzebowanie na nowe mieszkania wiąże się głównie z następującymi przyczynami: z usamodzielnianiem młodych ludzi, z zakładaniem rodzin, z migracją na teren miasta, z wolą zamieszkania w mieszkaniu o wyższym standardzie nie dotychczas posiadane. Duża część mieszkań na terenie miasta to mieszkania stosunkowo stare, w których nawet duże działania inwestycyjne nie są w stanie zapewnić osiągnięcia standardów typowych dla nowej zabudowy w zakresie np. energochłonności, wyposażenia w instalacje, powierzchni pomieszczeń, liczby pomieszczeń, wysokości pomieszczeń. W miarę poprawy sytuacji materialnej, część dotychczasowych mieszkańców miasta decyduje się na budowę nowego domu, pozostając przy tym mieszkańcami miasta.

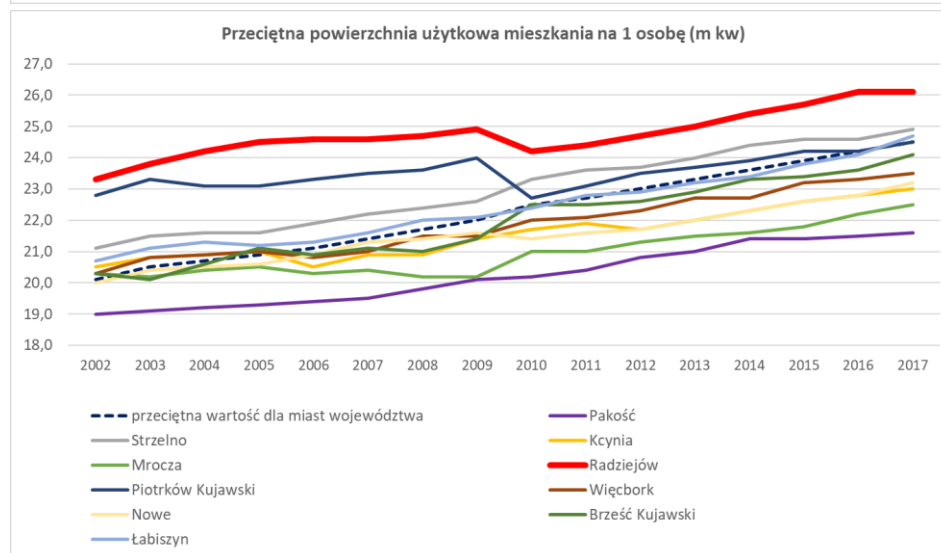
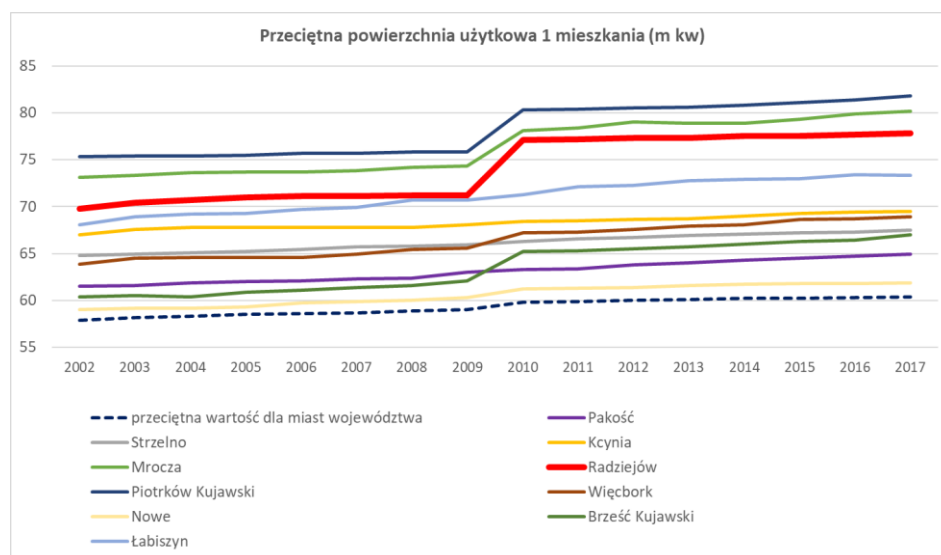
W celu bardziej obiektywnej oceny sytuacji mieszkaniowej gminy miejskiej Radziejów, przeprowadzono porównanie z kilkoma innymi miastami województwa cechującymi się podobną liczbą mieszkańców. Kryterium wielkościowej jest tu zasadne, bo małe miasta (do których zalicza się Radziejów) zazwyczaj wykazują znacznie korzystniejsze wskaźniki od miast dużych (które z kolei bardzo wpływają na średnią wartość wojewódzką). Ta bardzo dobra sytuacja wynika przede wszystkim z dużo większego udziału zabudowy jednorodzinnej.

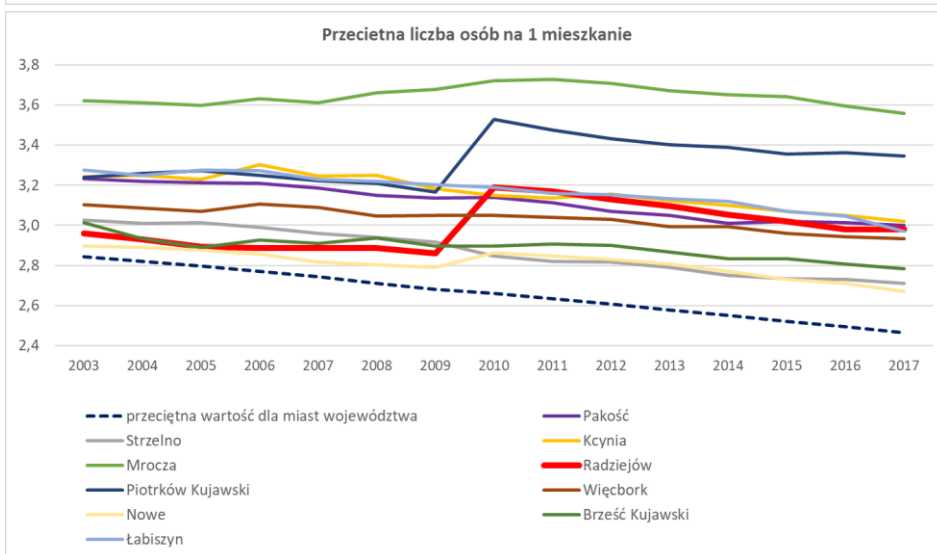
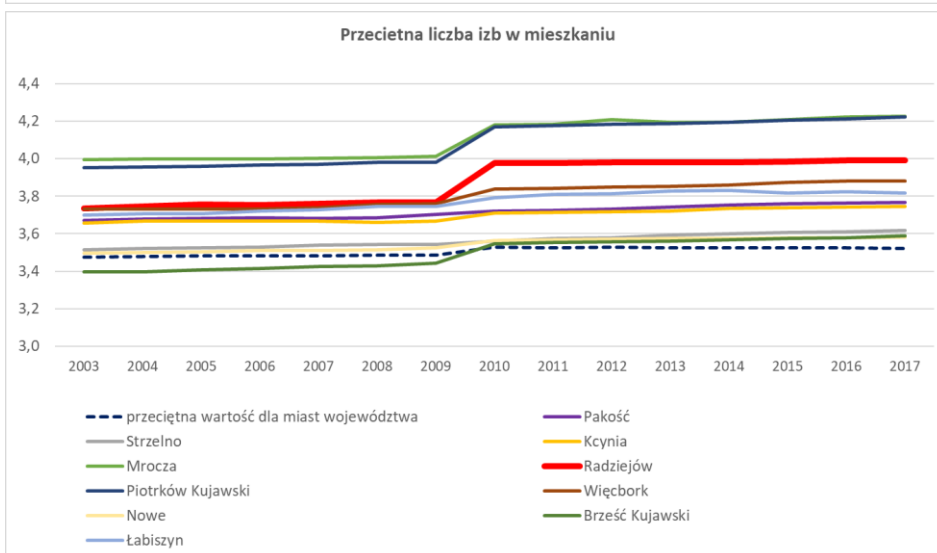
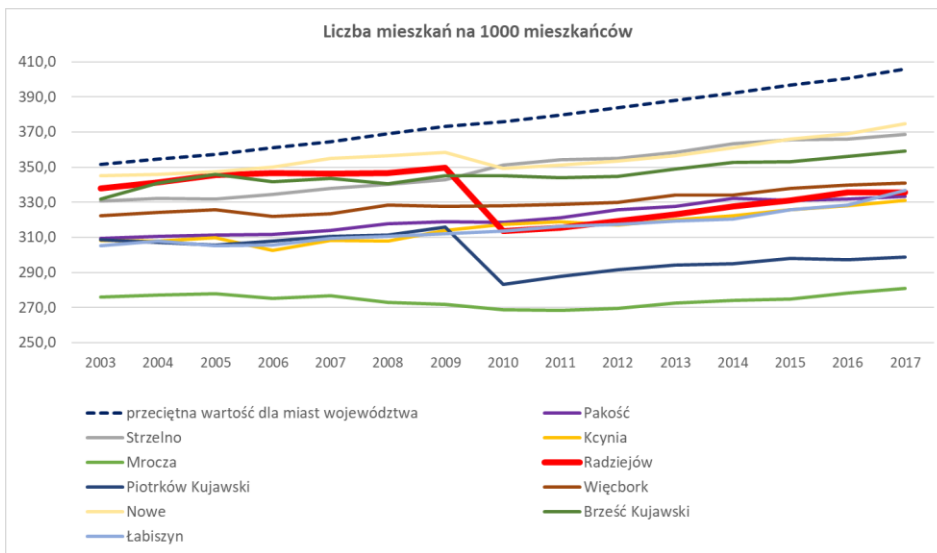
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi w Radziejowie 77,8 m kw. i jest o ponad 17 m kw. wyższa od średniej dla miast województwa, a w grupie badanych miast – należy do najwyższych. Wskaźnik przeciętnej powierzchni mieszkania przypadającej na 1 osobę zamieszkujejącą mieszkanie, jest z kolei w mieście zdecydowanie najwyższy w badanej grupie miast – wynosi 26,1 m kw. przy średniej wojewódzkiej dla miast mniejszej o 1,5 m kw. O tym, że mieszkania w Radziejowie są większe, niż przeciętnie w miastach województwa świadczy także wysoki przeciętny wskaźnik liczby izb w mieszkaniu oraz niski wskaźnik liczby osób na 1 izbę – w zakresie obydwu tych cech, miasto wypada także bardzo korzystnie na tle porównywanej grupy miast (mieszkanie w Radziejowie ma przeciętnie o jedną izbę więcej, niż wynosi liczba zamieszkujejących je domowników). Wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców (którego odwrotnością jest wskaźnik przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie) jest z kolei znacznie niższy od średniej dla miast województwa i w badanej grupie miast lokuje Radziejów w środku stawki. Potencjalny deficyt w stosunku do średniej wojewódzkiej wynosi w mieście ponad 400 mieszkań (o tyle musiałaby wzrosnąć ich liczba, by osiągnąć średnią wartość dla miast województwa). Należy jednak zauważyć, że niższa wartość wskaźnika nie musi świadczyć o złych warunkach mieszkaniowych (w Radziejowie przeciętnie na 1 mieszkanie przypada 3 mieszkańców) – w dużym stopniu wynika ona z innego modelu rodziny (gospodarstwa domowego). W dużych miastach gospodarstwa domowe są znacznie mniejsze, poza tym pewna część mieszkań nie służy w rzeczywistości mieszkańcom miasta (np. mieszkania budowane na wynajem, mieszkania traktowane jako lokata kapitału) – z tego powodu wskaźnik liczby mieszkań w odniesieniu do mieszkańców, jest w dużych miastach znacznie wyższy. Podsumowując należy więc stwierdzić, że sytuacja mieszkaniowa gminy miejskiej Radziejów jest stosunkowo korzystna (w zakresie niektórych wskaźników nawet bardzo korzystna), co nie zmienia jednak faktu, że wciąż notuje się zapotrzebowanie na nowe mieszkania (prawdopodobnie w skali nieco niższej, niż w innych miastach) i w polityce rozwoju należy uwzględnić możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze (zarówno budynki jednorodzinne, jak i niewielkie budynki wielorodzinne), pozwalającym na zaspokojenie zróżnicowanych potrzeb ludności w tym zakresie.

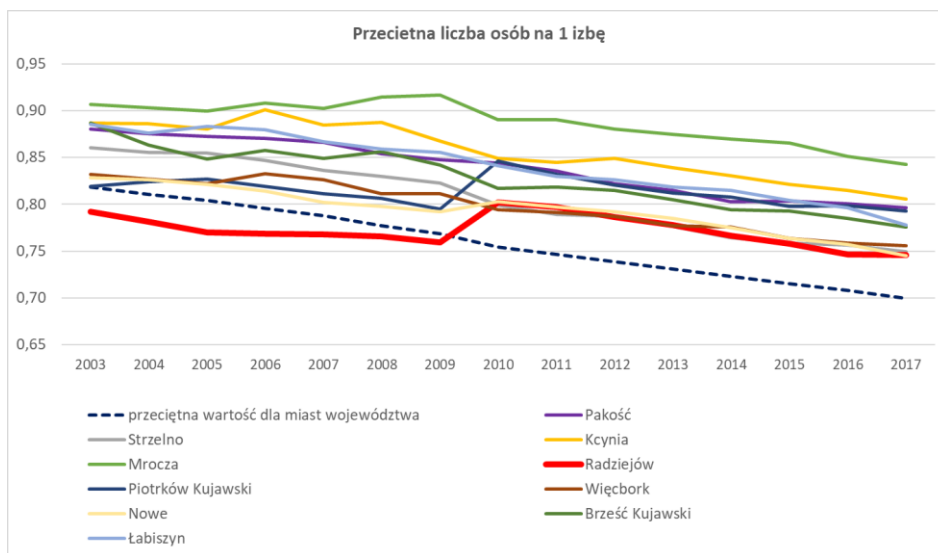
**Tabela. Podstawowa informacja o zasobach mieszkaniowych na terenie gminy miejskiej Radziejów**

|   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| liczba ludności                               | 5 937  | 5 912  | 5 876  | 5 817  | 5 749  | 5 695  | 5 634  | 5 638  |
| liczba mieszkań                               | 1862   | 1865   | 1877   | 1879   | 1884   | 1886   | 1891   | 1893   |
| liczba izb                                    | 7404   | 7420   | 7470   | 7478   | 7502   | 7513   | 7546   | 7559   |
| powierzchnia użytkowa mieszkań (m2)           | 143618 | 144069 | 145135 | 145340 | 145922 | 146186 | 146984 | 147274 |
| <b>Zmiana w stosunku do poprzedniego roku</b> |        |        |        |        |        |        |        |        |
| liczba ludności                               | -      | -36    | -25    | -59    | -68    | -54    | -61    | 4      |
| liczba mieszkań                               | -      | 12     | 3      | 2      | 5      | 2      | 5      | 2      |
| liczba izb                                    | -      | 16     | 50     | 8      | 24     | 11     | 33     | 13     |
| powierzchnia użytkowa mieszkań (m2)           | -      | 1 066  | 451    | 205    | 582    | 264    | 798    | 290    |
| <b>Rok 2010 = 100</b>                         |        |        |        |        |        |        |        |        |
| liczba ludności                               | -      | 99,0   | 99,6   | 98,0   | 96,8   | 95,9   | 94,9   | 95,0   |
| liczba mieszkań                               | -      | 100,8  | 100,2  | 100,9  | 101,2  | 101,3  | 101,6  | 101,7  |
| liczba izb                                    | -      | 100,2  | 100,9  | 101,0  | 101,3  | 101,5  | 101,9  | 102,1  |
| powierzchnia użytkowa mieszkań (m2)           | -      | 101,1  | 100,3  | 101,2  | 101,6  | 101,8  | 102,3  | 102,5  |

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS







#### **Rysunek. Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy miejskiej Radziejów**

Według danych sprzed kilku lat (brak wiarygodnych danych w zasobach GUS po roku 2007), zdecydowana większość mieszkań w gminie miejskiej Radziejów to zasób osób prywatnych – mieszkania te stanowiły wówczas około 65% ogółu. Około 20% stanowiły mieszkania spółdzielni mieszkaniowej. Ówczasie wskazywano na 178 mieszkań gminnych, około 70 mieszkań zakładowych i około 40 w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. Wg danych z lat 2015-2016, około 100 mieszkań to zasoby mieszkaniowe należące do gminy; zajmują one powierzchnię około 3,1 tys. m kw.

#### **Usługi (w tym ochrona zdrowia)**

Na terenie gminy miejskiej Radziejów obserwuje się ponadprzeciętnie dobrą dostępność usług, co wynika z faktu pełnienia przez gminę miejską Radziejów roli siedziby gminy miejskiej, siedziby gminy wiejskiej oraz siedziby powiatu. W praktyce dla jakości życia mieszkańców gminy miejskiej Radziejów, największe znaczenie ma pierwsza i trzecia z wskazanych powyżej funkcji administracyjnych.

System usług publicznych i najważniejszych usług niepublicznych (o charakterze użyteczności publicznej) mających kluczowe znaczenie dla obsługi dużej części mieszkańców gminy miejskiej Radziejów - na jej terenie realizują następujące instytucje:

- Miejski Zespół Szkół w Radziejowie, przy ul. Szkolnej 28, w ramach którego funkcjonują: Szkoła podstawowa Nr1 im. Mikołaja Kopernika przy ul. Szkolnej 28, Publiczne Gimnazjum Nr 1 im. Franciszka Becińskiego przy ul. Szkolnej 28, Publiczne Przedszkole Nr1 im. Heleny Karpińskiej przy ul. Polnej 1, Oddział przedszkolny w budynku B MZS przy ul. Szkolnej 28.
- Zespół Szkół i Placówek w Radziejowie przy ul. Szkolnej 12, w ramach którego funkcjonują: Liceum Ogólnokształcące im. Władysława Łokietka, Publiczne Gimnazjum Powiatowe, Ośrodek Szkolno-Wychowawczy.
- Zespół Szkół Mechanicznych im. Józefa Piłsudskiego przy ul. Kościuszki 58 w ramach którego funkcjonują: Technika zawodowe, branżowe szkoły zawodowe I stopnia, szkoły policealne, liceum dla dorosłych.
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (szpital powiatowy wraz z przychodniami specjalistycznymi), ul. Szpitalna 3
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "ESKULAP", ul. Dolna 22
- Komenda Powiatowa Policji, ul. Kościuszki 31
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, ul. Szpitalna 17
- Miejska Ochotnicza Straż Pożarna, ul. Kościuszki 1 (wg informacji Urzędu Miasta - Miejska Ochotnicza Straż Pożarna funkcjonuje w ramach Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego. Główne działania straży zawodowej jak i ochotniczej skupiają się na działaniach interwencyjnych w przypadku zdarzeń drogowych, OSP dysponowana jest także do usuwania lokalnych podtopień w przypadku gwałtownych opadów deszczu, w okresie letnim do usuwania gniazd owadów, zabezpieczania imprez. Wyjazdy do pożarów na terenie gminy miejskiej Radziejów są najrzadszą z interwencji i występują bardzo sporadycznie. Można stwierdzić, że zagrożenie pożarowe na terenie miasta nie występuje)
- Radziejowski Dom Kultury, ul. Objezdna 40
- Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna im. Franciszka Becińskiego, ul. Objezdna 33
- Izba Regionalna Towarzystwa Miłośników Kujaw, ul. Kruszwicka 1 (działa w ramach biblioteki)
- Urząd pocztowy, ul Rynek 2
- Parafia pw. Wniebowzięcia NMP, ul. Kościuszki 1 (fara)



- Parafia Podwyższenia Krzyża Świętego z Kościołem pw. Znalezienia Krzyża Świętego i Klasztorem Ojców Franciszkanów (Sanktuarium Matki Bożej Nieustającej Pomocy), ul. Franciszkańska 4
- Sala Królestwa Świadków Jehowy, ul. Górczyńskiego 6
- Banki:
  - PKO Bank Polski, ul. Ojca Świętego Jana Pawła 12
  - PEKAO SA, ul. Brzeska 1
  - Kujawsko-Dobrzyński Bank Spółdzielczy, ul. Brzeska 11
  - BGŻ BNP Paribas S.A., ul. Brzeska 47
  - Bank Spółdzielczy, ul. Kościuszki 26
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Radziejowie, ul. Sportowa 1, stadion klubu piłkarskiego MKS START Radziejów (liga okręgowa, 6 poziom rozgrywkowy)
- Orlik przy ul. Ogrodowej
- Hale sportowe przy szkołach: MZS Szkolna 28, ZSiP Szkolna 12, ZSM Kościuszki 58, udostępniane mieszkańcom na zasadach określonych przez szkoły
- Kryta Pływalnia PLUSK przy ul. Kościuszki 58A
- Ogólnodostępne place zabaw: przy ul. Toruńskiej, Wyzwolenia, Szkolnej na terenie MZS, przy ul. Szpitalnej, na terenie ZSiP przy ośrodku szkolno-wychowawczym, przy ul. 1 Maja
- Siłownie zewnętrzne przy ul. Chopina, ul. Sportowej, na terenie ZSiP przy ośrodku szkolno-wychowawczym
- Tor przeszkód na terenie lasu miejskiego pomiędzy ulicą Sportową i Armii Krajowej
- Teren rekreacyjny przy ul. Sportowej na terenie lasu miejskiego z miasteczkiem ruchu ulicznego (działka 1309/8)
- Park miejski przy zbiegu ulic Chopina i Toruńskiej
- Park za Radziejowskim Domem Kultury
- Boisko do piłki siatkowej plażowej na terenie osiedla przy ul. Objezdnej i M. Dąbrowskiej
- Nowopowstały teren rekreacyjny za ulicą Słoneczną i ogrodami działkowymi tzw. „Błota” ze zbiornikiem wodnym, plażą, boiskiem do piłki siatkowej plażowej i ogrodem sensorycznym
- Rodzinny Ogród Działkowy STOKROTKA na działkach 856/4 i 856/3
- Las miejski jako przestrzeń rekreacyjna (1309/8 i 1308/3).

Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie gminy miejskiej Radziejów (na terenie gminy wiejskiej Radziejów) znajduje się Zespół Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Ziemi Kujawskiej w Przemystce, Przemystka 21, w ramach którego funkcjonują: liceum ogólnokształcące, technika, zasadnicza szkoła zawodowa oraz szkoły zaoczne.

Zgodnie z BIP Miasta Radziejów, jednostkami organizacyjnymi Miasta, a więc placówkami za pośrednictwem których gmina miejska Radziejów realizuje swoje zadania własne, są:

- Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna w Radziejowie, ul. Objezdna 33
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Radziejowie, ul. Rynek 1
- Radziejowski Dom Kultury, ul. Objezdna 38
- Miejski Zespół Szkół w Radziejowie, w tym: Publiczne Gimnazjum nr 1 im. Franciszka Becińskiego, Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 im. Mikołaja Kopernika oraz Przedszkole Publiczne nr 1 w Radziejowie
- Miejska Ochotnicza Straż Pożarna, ul. Kościuszki 1

Wg informacji szczegółowych Miejskiego Zespołu Szkół baza lokalowa i jej wykorzystanie w przypadku miejskich placówek oświatowych, przedstawia się następująco:

#### 1. Przedszkole

W roku szkolnym 2017/2018 przy ul. Polnej 1 – funkcjonowały 4 sale lekcyjne o maksymalnej pojemności 100 osób, a uczęszczało 98 uczniów; przy ulicy Szkolnej 28 – funkcjonowało 5 sal lekcyjnych o pojemności maksymalnej 125 uczniów, do których uczęszczało 85 uczniów. W kolejnym roku szkolnym stan bazy nie zmienił się, ale liczba uczniów przy ulicy Polnej 1 wzrosła do maksymalnej (100), a przy ulicy Szkolnej 28 zmalała do 75.

#### 2. Szkoła podstawowa

Szkoła posiada 17 sal lekcyjnych i normatywnie może obsługiwać 425 uczniów. W roku szkolnym 2017/2018 uczęszczało do niej 495 uczniów, a w kolejnym – 562 uczniów.

#### 3. Gimnazjum

Placówka posiada 11 sal lekcyjnych i normatywnie może obsługiwać 275 uczniów. W roku szkolnym 2017/2018 uczęszczało do niej 114 uczniów, a w kolejnym – 67 uczniów. Placówka jest wygaszana zgodnie z założeniami reformy

systemu edukacji i przejścia na system 8-klasowej szkoły podstawowej.

Szkoła podstawowa wyposażona jest w halę sportową, salę gimnastyczną, siłownię i pracownię komputerową. Najważniejszymi problemami i potrzebami związanymi z realizacją zadań własnych, jest w szkole brak świetlicy, brak biblioteki (ze względu na problemy lokalowe), pracowni komputerowej dla najmłodszych uczniów, pracowni specjalistycznych (fizyczna, chemiczna, biologiczna), a przede wszystkim pracowni językowych.

W przedszkolu w mieście nauczany jest język angielski, w szkole podstawowej i gimnazjum język angielski, hiszpański i niemiecki.

Powyższa informacja szczegółowa wskazuje na potrzeby działań inwestycyjnych w sferze edukacji.

Zespół Szkół i Placówek w Radziejowie przy ul. Szkolnej 12 (placówka powiatu radziejowskiego) w roku szkolnym 2017/18 notował 37 uczniów w gimnazjum, 191 uczniów w liceum i 81 w ośrodku szkolno-wychowawczym. Na kolejny rok szkolny zakładano odpowiednio następującą liczbę: 19, 200 i 85. Zespół posiada salę gimnastyczną, boisko asfaltowe i dwie pracownie komputerowe. W szkołach nauczany jest język angielski a dodatkowo w gimnazjum i liceum do wyboru niemiecki lub francuski.

## Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie notuje się zbyt wielu zagrożeń bezpieczeństwa ludności i mienia. Wielu kategorii zagrożeń w ogóle się w mieście nie identyfikuje, bo brak tu infrastruktury/obiektów, które tego typu zagrożenia mogłyby generować.

Do najważniejszych rodzajów zagrożeń życia i mienia na terenie gminy miejskiej Radziejów zaliczyć należy:

- zagrożenia w bezpieczeństwie ruchu drogowego – wiąże się to przede wszystkim z przebiegiem przez północną część gminy miejskiej Radziejów drogi krajowej nr 62, z przebiegiem przez teren gminy miejskiej Radziejów drogi wojewódzkiej oraz z pełnieniem przez Radziejów funkcji ośrodka powiatowego, który skupia dużą liczbę interesantów, a więc także generuje duży ruch pojazdów samochodowych.
- zagrożenia związane z transportem przez teren gminy miejskiej Radziejów substancji i materiałów niebezpiecznych, w tym mogących skażać wodę, powietrze, glebę, szkodliwych dla życia i zdrowia ludności – transport tego typu odbywa się głównie drogami wyższych klas;
- potencjalne zagrożenia (o relatywnie bardzo małym ryzyku zaistnienia) wiążą się z funkcjonowaniem na terenie gminy miejskiej Radziejów podmiotów gospodarczych i wykorzystywaniem przez nie w procesach technologicznych substancji chemicznych, itp. (wg informacji Urzędu Miasta, na terenie gminy miejskiej Radziejów nie działają zakłady emitujące ponadnormatywne wielkości zanieczyszczeń);
- w ostatnich latach nasila się częstotliwość występowania i skala zagrożeń związanych ze zjawiskami meteorologicznymi – huraganami, suszami, podtopieniami w wyniku opadów; gmina miejska Radziejów nie wykazuje w tym zakresie ponadprzeciętnych zagrożeń, na tle gmin sąsiednich;
- dla stanu wód powierzchniowych zagrożeniem mogą być działalności rekreacyjne, zwłaszcza związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych;
- w ostatnich latach wzrasta zagrożenie atakami terrorystycznymi. Obiektywnie ryzyko tego rodzaju ataku należy ocenić jako małe, a gmina miejska Radziejów nie wykazuje w tym zakresie ponadprzeciętnych zagrożeń;
- zagrożenia związane z rozwojem przestępczości – poziom przestępczości skierowanej przeciwko mieniu i zdrowiu mieszkańców rośnie wraz z poziomem zurbanizowania danego obszaru (a więc na terenie miasta zagrożenia są potencjalnie wyższe, niż na obszarach wiejskich). Brak jednak sygnałów, że gmina miejska Radziejów notuje problemy w zakresie porządku i bezpieczeństwa publicznego.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów brak infrastruktury, której awaria mogłaby stanowić poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców lub stanu środowiska. Gmina miejska Radziejów pozbawiona jest także ryzyka powodziowego, a zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego jest także pozbawiona ryzyka wystąpienia osuwisk.

## Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Gmina miejska Radziejów posiada strategię rozwoju lokalnego, w której określono najważniejsze potrzeby rozwojowe na lata 2016-2022. Są to:

- Cel tematyczny 1. Aktywizacja społeczno-gospodarcza mieszkańców  
W ramach celu tematycznego 1 wyznaczono kierunki działań: 1. Aktywni na rynku pracy, 2. Aktywne przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.
- Cel tematyczny 2. „Odnowa” centrum miasta

W ramach celu tematycznego 2 wyznaczono kierunek działań: 1. Nowoczesna przestrzeń.

- Cel tematyczny 3. Aktywne wsparcie ochrony środowiska

W ramach celu tematycznego 3 wyznaczono kierunki działań: 1. Poprawa efektywności energetycznej, 2. Zrównoważona mobilność miejska.

- Cel tematyczny 4. Rozwój infrastruktury podstawą rozwoju gospodarczego

W ramach celu tematycznego 4 wyznaczono kierunek działań: 1. Wsparcie przedsiębiorczości

- Cel tematyczny 5. Rozwój infrastrukturalny

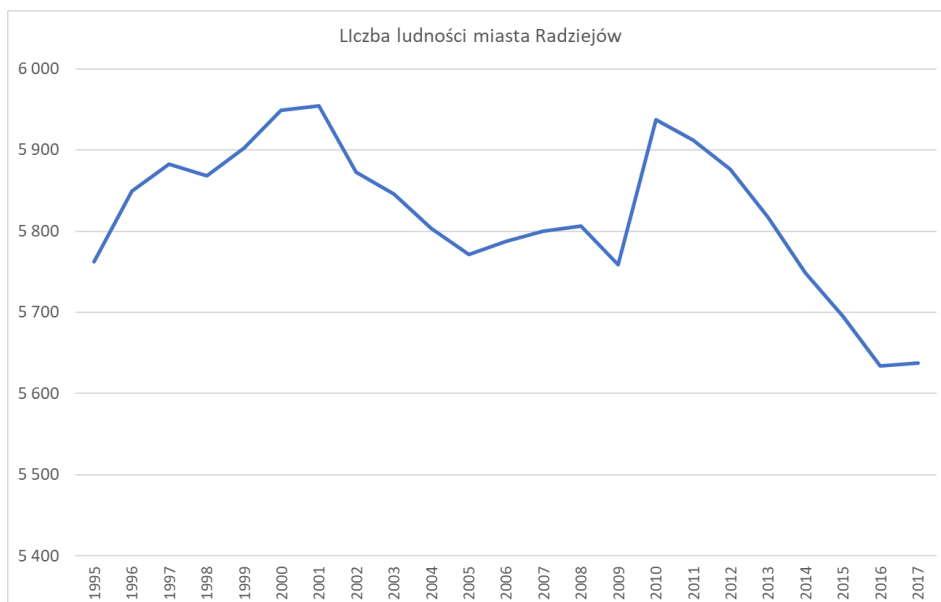
W ramach celu tematycznego 5 wyznaczono kierunki działań: 1. Infrastruktura drogowa, 2. Infrastruktura zdrowotna, 3. Infrastruktura społeczna, 4. Infrastruktura edukacyjna, 5. Infrastruktura wodno – ściekowa, 6. E – Radziejów, 7. Infrastruktura kulturalna.

Z analizy powyższych ustaleń „Strategii Rozwoju Miasta Radziejów na lata 2016 – 2022” wynika, że tylko ich część wymaga działań o charakterze przestrzennym, w zakresie których Studium powinno zapewnić możliwości realizacji. Znaczna część to działania o charakterze organizacyjnym, nie związane z tworzeniem nowego zagospodarowania.

## Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

### Analizy społeczne - charakterystyka demograficzna gminy

Radziejów należy do obiektywnie małych miast w skali kraju i do małych miast w skali województwa kujawsko-pomorskiego (w województwie kujawsko-pomorskim na 52 miasta, 31 liczy więcej, a 20 mniej mieszkańców od miasta Radziejów). W sieci osadniczej województwa pełni niewspółmiernie wysoką w stosunku do liczby mieszkańców rolę miasta powiatowego - a więc ośrodka usługowego obsługującego obszar kilku gmin, ale pozycja ta wynika nie z potencjału demograficznego, a ze skupienia różnego rodzaju usług publicznych powiązanych z funkcją administracyjną. Liczba ludności miasta w ostatnich latach wykazuje tendencję spadkową. Szczególnie widoczne jest to po roku 2010, gdy (z wyjątkiem roku 2017) corocznie jest mniejsza od liczby z roku poprzedniego. Zmiany są niewielkie i nie stanowiąby problemu, gdyby nie jednoznaczny trend i kumulowanie ubytków, w wyniku czego w ciągu zaledwie 7 lat liczba mieszkańców zmalała o 5%.

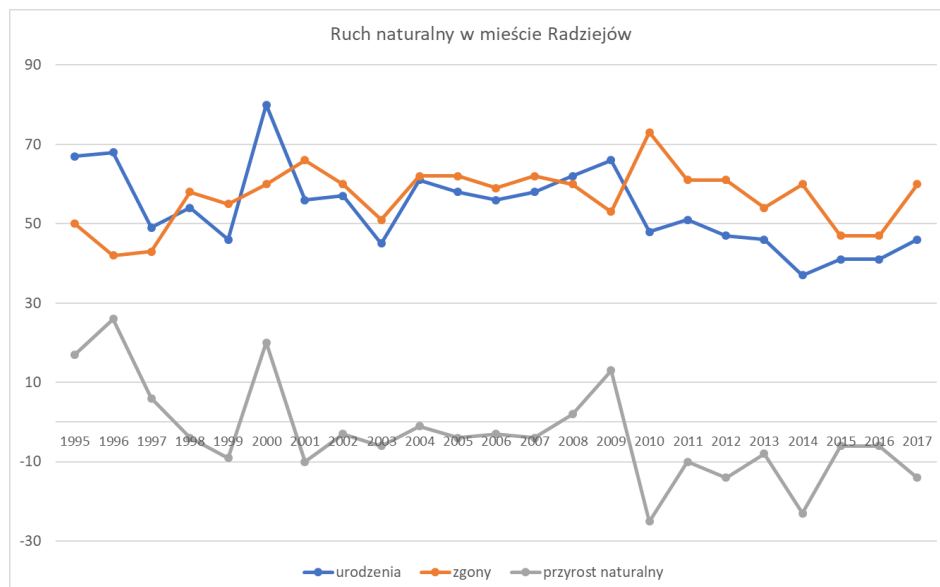


#### Rysunek. Zmiany liczby mieszkańców gminy miejskiej Radziejów

Wśród ogółem 5638 mieszkańców (2017), jest 2929 kobiet i 2709 mężczyzn. Wskaźnik feminizacji, czyli liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn, wynosi 108, ale wskaźnik w grupie wiekowej 20-39 lat, w największym stopniu odpowiedzialnej za reprodukcję ludności, wynosi tylko 88, a więc zagraża dalszemu rozwojowi poprzez ryzyko zawierania zbyt małej liczby związków, a w konsekwencji malejąca liczbę urodzeń.

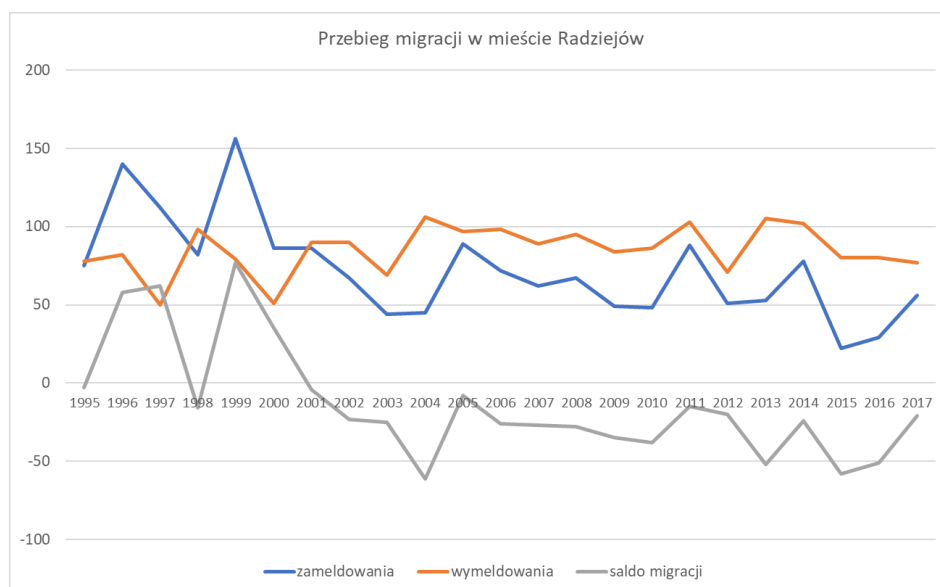
Gęstość zaludnienia w mieście wynosi 991 osób na 1 km kwadratowy, choć trzeba pamiętać, że w miastach wskaźnik ten nie jest zbyt miarodajny ze względu na częste włączanie w granice miast bardzo dużych powierzchni leśnych i/lub rolnych. Wśród 52 miast województwa Radziejów lokował się pod względem tego wskaźnika na 33 pozycji. Znacznie bardziej miarodajny jest wskaźnik gęstość zaludnienia powierzchni zabudowanej i zurbanizowanej (jest pozbawiony wady wskazanej powyżej). Dane na temat tego wskaźnika GUS publikuje dla roku 2014. Wówczas w Radziejowie wynosił on 3158 osób na 1 km kwadratowy. Pod względem tego wskaźnika miasto lokowało się na 36 pozycji (dla

porównania Włocławek notował wskaźnik równy 3734, Inowrocław 4755, a tylko dwa miasta powiatowe – Tuchola i Sępólno Krajeńskie, notowały wskaźnik niższy).



**Rysunek. Ruch naturalny na terenie gminy miejskiej Radziejów**

W wyniku ruchu naturalnego, gmina miejska Radziejów traci mieszkańców – liczba zgonów przewyższa liczbę urodzeń. W ponad 20-letnim analizowanym okresie, tylko w pojedynczych latach liczba urodzeń była wyższa od liczby zgonów – (po roku 2000 miało to miejsce tylko dwukrotnie). Niepokojący jest fakt, że od około dekady przyrost ujemny jest wyraźnie wyższy niż wcześniej, wskutek czego skumulowane straty liczby mieszkańców stają się wartością znaczącą. W okresie ostatnich 10 lat w mieście urodziło się 485, a zmarło 576 osób, a więc w wyniku ruchu naturalnego gmina miejska Radziejów straciła 91 osób. W analizie ruchu naturalnego zwracają uwagę dwie prawidłowości – skala ruchu jest bezwzględnie bardzo nieduża (zarówno liczba urodzeń jak i liczba zgonów to zaledwie kilkadziesiąt osób rocznie), a liczba urodzeń wyraźnie zmalała (wprawdzie w ostatnich latach powolnie rośnie, ale jest to corocznie około 15-20 mniej, niż przed dekadą).



**Rysunek. Przebieg migracji na terenie gminy miejskiej Radziejów**

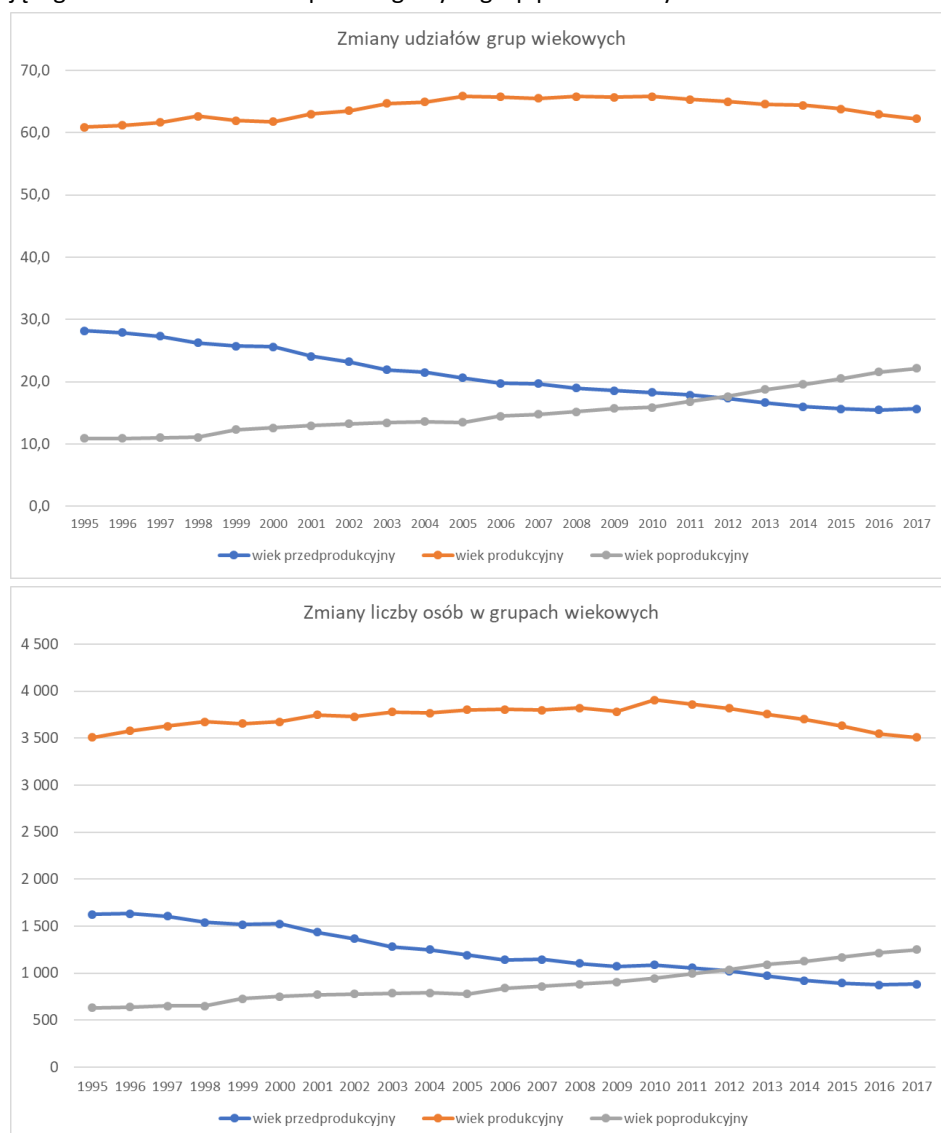
W ostatnich latach corocznie w migracjach na terenie gminy miejskiej Radziejów uczestniczy od 100 do 180 osób (najczęściej 130-170), przy czym większość stanowią osoby wymeldowujące się z gminy miejskiej Radziejów. Począwszy od roku 2001, corocznie więcej osób ją opuszcza, niż się w niej osiedla. Jeśli uwzględni się tylko ostatnie 10 lat, to w wyniku migracji gmina miejska Radziejów straciła 342 osoby (w mieście osiedliło się 541 osób, a wyprowadziło się 883). Niepokojący jest nie tylko fakt, że ma trwale ujemne saldo, ale też, że w ostatnich latach jest ono generalnie

wyższe, niż wcześniej. Wprawdzie coroczne ubytki, wynoszące najczęściej 30-40 osób nie byłyby groźne dla funkcjonowania gminy miejskiej Radziejów, gdyby nie ich kumulowanie w okresie wieloletnim. Należy pamiętać, że w migracjach uczestniczą zwłaszcza osoby młode, a więc ich ubytek jest ważny także dla ekonomicznych aspektów funkcjonowania miasta – nie tylko obecnie, ale też w przyszłości.

Warto zauważyć, że w migracjach gmina miejska Radziejów jest atrakcyjna niemal wyłącznie dla mieszkańców obszarów wiejskich. W ciągu ostatnich 10 lat, aż 68% osób, które napłynęły do Radziejowa, zamieszkiwało wcześniej obszary wiejskie. Także wśród osób, które wyprowadzają się z Radziejowa, przeważa migracja na wieś. Generalnie zarówno wieloletnie saldo z miastami, jak i z obszarami wiejskimi jest dla Radziejowa niekorzystne – więcej osób w tych relacjach opuszcza miasto, niż się w nim osiedla.

W ostatnich latach także na terenie gminy miejskiej Radziejów dostrzega się problem starzenia się ludności. Polega on na zwiększaniu liczby osób starszych oraz ich udziału w ogólnej liczbie ludności, przy malejącej liczbie i udziale osób młodych. W wymiarze grup ekonomicznych, na terenie gminy miejskiej Radziejów notuje się wzrost grupy poprodukcyjnej – jej udział przekracza obecnie 22%, a liczba wynosi (2017) 1248. Zarówno liczba jak i udział są więc około dwukrotnie wyższe, niż w połowie lat 90-tych. W roku 2012 liczba osób w wieku poprodukcyjnym przewyższyła liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym i od tego roku rośnie dysproporcja między tymi grupami. Grupa przedprodukcyjna liczy obecnie niespełna 900 osób (czyli 15,6% ogółu ludności gminy miejskiej Radziejów). Dla porównania – w roku 2015 jej liczba wynosiła 1625, a udział ponad 28%. Od kilku lat maleje także liczba osób w wieku produkcyjnym (obecnie jest już o ponad 300 osób niższa od maksymalnej, która miała miejsce w roku 2008).

W kolejnych latach należy spodziewać się kontynuacji tych procesów. Niezbędne są działania na rzecz dostosowania infrastruktury społecznej oraz przestrzeni gminy miejskiej Radziejów do zmieniającego się zapotrzebowania wynikającego ze zmian liczebności poszczególnych grup pokoleniowych.



**Rysunek. Struktura wieku ludności gminy miejskiej Radziejów**

## Analizy społeczne - ograniczenia i możliwości rozwoju osadnictwa

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy miejskiej Radziejów należy ocenić na podstawie występujących uwarunkowań, możliwości i ograniczeń rozwojowych poszczególnych jednostek osadniczych.

Gmina miejska Radziejów nie wykazuje istotnych ograniczeń rozwoju przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej – do najważniejszych należy zaliczyć:

- Położenie części terenów gminy miejskiej Radziejów w strefie wyznaczonej przez 10-krotną wysokość funkcjonujących elektrowni wiatrowych (zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami w strefie tej tylko czasowo dopuszczona jest możliwość sporządzania mpzp na cele mieszkaniowe (lokalizowanie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa) – wg obecnego stanu prawnego tylko przez 72 miesiące od wejścia w życie ustawy, możliwe jest sporządzenie mpzp, który wyznacza tereny o takim przeznaczeniu (podkreślić należy, że te ograniczenia wynikają z szeregu uciążliwości dla jakości życia związanych z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, a więc problemem są tu nie tylko ograniczenia formalne, ale też oddziaływania generowane przez siłownie)
- Przebieg dróg o charakterze tranzytowym w sąsiedztwie istniejących i potencjalnych terenów mieszkaniowych – sąsiedztwo dróg zagraża bezpieczeństwu oraz obniża komfort zamieszkania
- Sąsiedztwo terenów o funkcjach gospodarczych – powodujące obniżenie komfortu zamieszkania
- Niekorzystne uwarunkowania gruntowo-wodne lokalizowania nowej zabudowy (nieliczne tereny w mieście)

Podkreślić należy, że poza uwarunkowaniem związanym z obecnością elektrowni wiatrowych, pozostałe uwarunkowania mają charakter ograniczeń, które nie stanowią bezwzględnej, istotnej przeszkody dla realizacji zagospodarowania, a dodatkowo zasięg przestrzenny generowanych przez nie uciążliwości i/lub kolizyjności z funkcją mieszkaniową nie jest duży.

W stosunku do zabudowy o funkcjach gospodarczych, najważniejszymi ograniczeniami są:

- Bliskość terenów mieszkaniowych
- Brak terenów inwestycyjnych rozumianych jako tereny posiadające przeznaczenie gospodarcze w obowiązujących mpzp (brak planów wyznaczających tereny rozwoju P/U – w granicach obowiązujących mpzp wyznaczono na ten cel tylko około 9 ha w jednej lokalizacji; w dodatku teren ten nie jest przestrzennie ciągły i zwarty)
- Niekorzystne uwarunkowania gruntowo-wodne lokalizowania nowej zabudowy (nieliczne tereny w mieście)
- Ograniczenia w rozwoju działalności wodochłonnych – generujących znaczne ilości ścieków (ze względu na brak dużego odbiornika ścieków oczyszczonych)
- Występowanie w części gminy miejskiej Radziejów gleb wysokich klas – wprawdzie przestrzeń gminy miejskiej Radziejów jest predestynowana przede wszystkim do rozwoju funkcji pozarolniczych (czemu sprzyja wyłączenie przestrzeni miast z bezwzględnej formalnej ochrony gruntów rolnych), ale z założenia grunty wysokich klas bonitacyjnych, powinny być chronione dla rolnictwa i wykorzystywane zgodnie z predyspozycjami,

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi zabudowy mieszkaniowej są:

- Stosunkowo zwarty charakter struktury gminy miejskiej Radziejów – powodujący łatwość w realizacji potrzeb usługowych. Zdecydowana większość infrastruktury społecznej i usług komercyjnych na terenie gminy miejskiej Radziejów jest dostępnych z terenów mieszkaniowych w zasięgu dościa pieszego lub komunikacji rowerowej.
- Dobre wyposażenie gminy miejskiej Radziejów w usługi o znaczeniu gminnym i powiatowym.
- Dostępność terenów o sprzyjających warunkach posadawiania zabudowy.
- Posiadanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego dosyć rozległe tereny mieszkaniowe.
- Dosyć dobry poziom uzbrojenia gminy miejskiej Radziejów w infrastrukturę techniczną.

W stosunku do zabudowy o funkcjach gospodarczych, czynnikami sprzyjającymi są:

- Wystarczająco dobra dla większości działalności gospodarczych dostępność drogową gminy miejskiej Radziejów (choć z dala od dróg najwyższych klas)
- Obecność w południowo-wschodniej części gminy miejskiej Radziejów terenów, które ze względu na położenie w bliskim sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych wykazują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, a jednocześnie są to grunty słabszej przydatności dla rolnictwa – są to tereny predestynowane do rozwoju gospodarczego

- Dostyc dobry poziom uzbrojenia gminy miejskiej Radziejów w infrastrukturę techniczną, w tym dostępność w mieście gazu przewodowego, obecność GPZ, a więc także dostępność energii elektrycznej.
- Pełnienie przez gminę miejską Radziejów roli siedziby powiatu powoduje większe oczekiwania w kierunku stymulowania rozwoju gospodarczego i tworzenia rynku pracy nie tylko dla lokalnych mieszkańców, ale także całego obszaru powiatu.

### Analizy ekonomiczne - podstawowe dane o gospodarce na terenie gminy

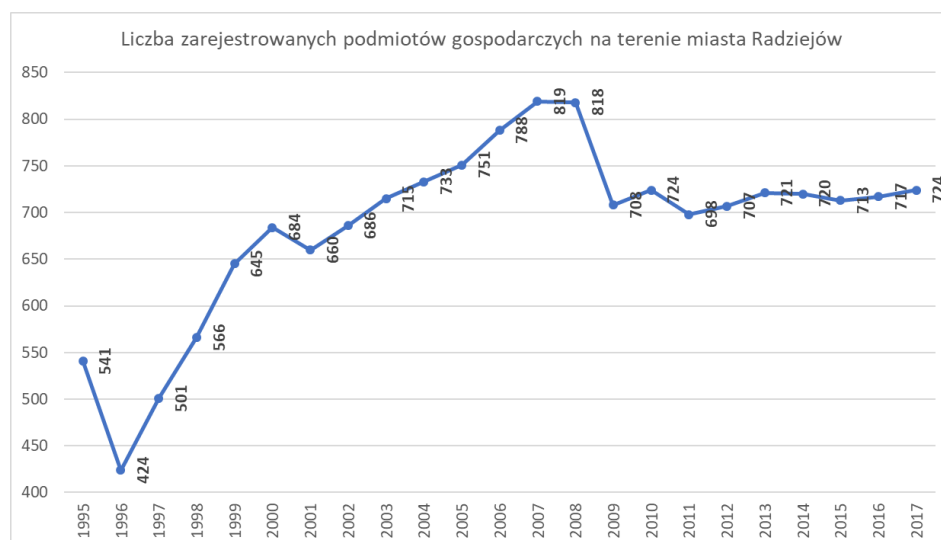
Na tle miast województwa kujawsko-pomorskiego, miasto Radziejów wykazuje wyjątkowo dobry stan rozwoju przedsiębiorczości. Ogólny wskaźnik przedsiębiorczości – liczba zarejestrowanych w rejestrze REGON podmiotów odniesiona do liczby mieszkańców – wynosi 1273 na 10000 mieszkańców, co lokuje miasto na 3 pozycji wśród 52 miast. Wskaźnik przedsiębiorczości osób fizycznych w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym, wynosi 14,9/100, co lokuje miasto na 4 pozycji.

W ostatnich latach liczba funkcjonujących na terenie gminy miejskiej Radziejów podmiotów jest stabilna – wynosi około 720.

W strukturze zarejestrowanych podmiotów, podobnie jak w większości miast, zdecydowanie przeważają działalności handlowe i naprawy pojazdów (sekcja G), których jest 216 i które stanowią prawie 30% ogółu firm. Także wysokie udziały budownictwa oraz przetwórstwa przemysłowego (odpowiednio 11,9 oraz 7,5% - bezwzględnie to 86 i 54) są typowe. Nieco niższy od przeciętnych jest udział transportu i gospodarki magazynowej (tylko 5,5%). Prawie 16% stanowią podmioty z sekcji O, P, Q i R, które to sekcje dotyczą tzw. sfery budżetowej – czyli usług publicznych, które w Radziejowie są bardzo rozbudowane ze względu na pełnienie roli zarówno siedziby gminy miejskiej, jak i siedziby gminy wiejskiej, jak i siedziby powiatu.

W strukturze wielkościowej dominują podmioty małe – aż 689 zatrudnia do 9 pracowników. Relatywnie duża jest jednak liczba podmiotów większych – aż 28 liczy od 10 do 49 pracowników, 6 od 50 do 249, a 1 – ponad 250. Należy pamiętać, że podmioty o dużej liczbie pracowników to w dużej części podmioty sfery budżetowej (z punktu widzenia rynku pracy istotne jest, że oferują stałe zatrudnienie).

Także struktura własnościowa jest typowa – dominują podmioty sektora prywatnego (661), a wśród nich przeważają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (521). Ze względu na pełnienie funkcji administracyjnych, duża jest liczba podmiotów sektora publicznego – łącznie 54, w tym 43 państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego.



Rysunek. Podmioty gospodarcze na terenie gminy miejskiej Radziejów

**Tabela. Struktura przedsiębiorczości w mieście Radziejów – w roku 2017 według klasyfikacji PKD 2007**

| Sekcja       | Opis działalności   | Liczba podmiotów | Udział podmiotów (%) |
|--------------|---|------------------|----------------------|
| ogółem       |   | 1054             |                      |
| Sekcja A     | rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo  | 14               | 1,9                  |
| Sekcja B     | górnictwo i wydobywanie   | 1                | 0,1                  |
| Sekcja C     | przetwórstwo przemysłowe  | 54               | 7,5                  |
| Sekcja D     | wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych | 7                | 1,0                  |
| Sekcja E     | dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją                               | 3                | 0,4                  |
| Sekcja F     | budownictwo   | 86               | 11,9                 |
| Sekcja G     | handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle  | 216              | 29,9                 |
| Sekcja H     | transport i gospodarka magazynowa   | 40               | 5,5                  |
| Sekcja I     | działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi  | 10               | 1,4                  |
| Sekcja J     | informacja i komunikacja  | 17               | 2,4                  |
| Sekcja K     | działalność finansowa i ubezpieczeniowa   | 18               | 2,5                  |
| Sekcja L     | działalność związana z obsługą rynku nieruchomości  | 29               | 4,0                  |
| Sekcja M     | działalność profesjonalna, naukowa i techniczna   | 40               | 5,5                  |
| Sekcja N     | działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca  | 11               | 1,5                  |
| Sekcja O     | administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne   | 12               | 1,7                  |
| Sekcja P     | edukacja  | 42               | 5,8                  |
| Sekcja Q     | opieka zdrowotna i pomoc społeczna  | 47               | 6,5                  |
| Sekcja R     | działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją  | 13               | 1,8                  |
| Sekcje S i T | pozostała działalność usługowa/gosp. domowe zatrudniające pracowników   | 63               | 8,7                  |
| Sekcja U     | organizacje i zespoły eksterytorialne   | 0                | 0,0                  |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

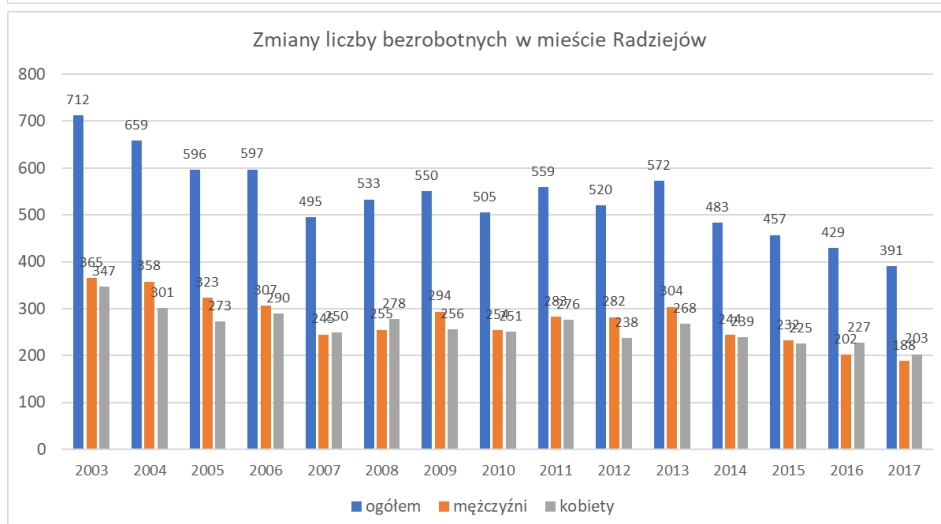
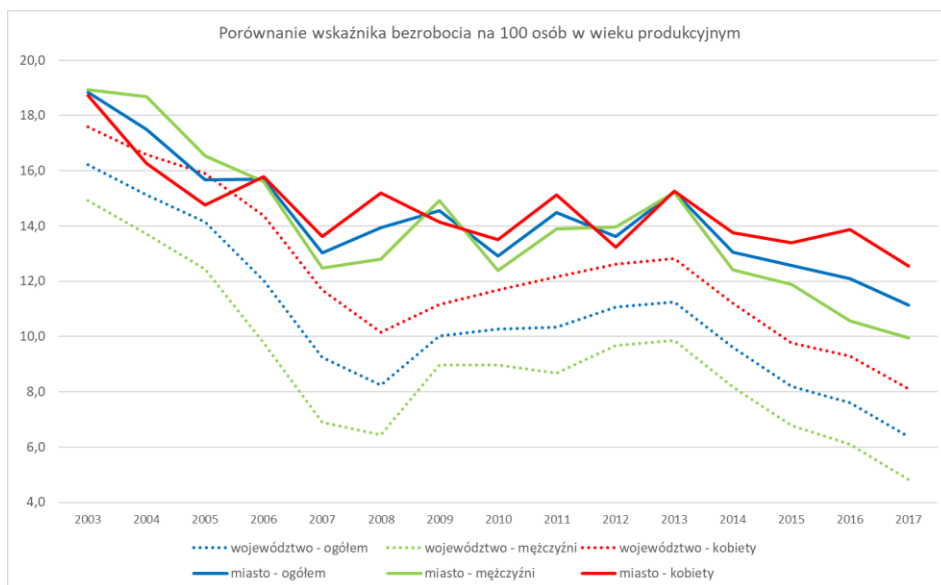
Pomimo dobrego poziomu rozwoju przedsiębiorczości, gmina miejska Radziejów wykazuje trwale niekorzystną sytuację na rynku pracy. Nawet w ostatnich latach, gdy powszechnie obserwuje się znaczącą poprawę wskaźników w tym zakresie, gmina miejska Radziejów notuje sytuację znacznie gorszą od przeciętnej w województwie.

W 2017 roku w gminy miejskiej Radziejów zarejestrowane były 391 osoby bez pracy, z tej liczby 188 mężczyzn i 203 kobiety. Wskaźnik liczby bezrobotnych na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosiła w 2017 roku ogółem w gminie miejskiej Radziejów 11,1%, w tym wśród mężczyzn 9,9%, a wśród kobiet 12,6%. Przeciętne wskaźniki dla województwa kujawsko-pomorskiego wynosiły wówczas odpowiednio: 6,4%, 4,8% i 8,1%. Istotną cechą bezrobocia w gminie miejskiej Radziejów są małe różnice wskaźników dla mężczyzn i kobiet – zazwyczaj notuje się znacznie większe rozbieżności, bo wskaźniki dla mężczyzn są zazwyczaj wyraźnie korzystniejsze.

Jedną z funkcji gminy miejskiej Radziejów, są także działalności rolnicze. Jak wykazano w innej części studium, warunki glebowe rozwoju rolnictwa są w gminy miejskiej Radziejów zróżnicowane. Dostępność terenów dla produkcji rolnej nie jest zbyt duża – gmina miejska Radziejów posiada niezbyt dużą powierzchnię, a część terenów rolniczych leży w sąsiedztwie zainwestowania miejskiego, co może powodować kolizje w optymalnym wykorzystaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W roku 2014 (brak nowszych danych) na terenie gminy miejskiej Radziejów użytki rolne stanowiły 329 ha, z czego 288 ha to grunty rolne, 25 ha łąki trwałe, 4 ha - pastwiska trwałe, 2 ha – sady, 2 ha – grunty rolne pod rowami, a 8 ha – grunty rolne zabudowane.

Według danych Powszechnego Spisu Rolnego z roku 2010 (brak nowszych danych), na terenie gminy miejskiej Radziejów funkcjonowało 51 gospodarstw rolnych (wszystkie były gospodarstwami indywidualnymi), z których 48 prowadziło działalność rolniczą. Wśród tych 48 gospodarstw, 10 posiadało do 1 ha użytków rolnych, 25 od 1 do 5 ha, 4 – od 5 do 10 ha, 4 od 10 do 15 ha, a 6 – 15 i więcej ha. Przeciętna powierzchnia gospodarstwa prowadzącego działalność rolniczą wynosiła 6,51 ha, w tym 6,12 ha użytków rolnych. 46 gospodarstw posiadało zasiewy, w tym aż 37 uprawiało zboża, 14 – ziemniaki, 9 – uprawy przemysłowe (6 – buraki cukrowe i 3 – rzepak i rzepik), 12 – uprawiało warzywa gruntowe. Znacznie mniej popularna była hodowla zwierząt, którą zajmowało się 16 gospodarstw, z których 10 gospodarstw hodowało trzodę chlewną, 8 – bydło, 7 – drób kurzy. Pogłowie zwierząt wyrażone w sztukach dużych (SD) wynosiło tylko 132. Warto zauważyć, że o ile uprawy polowe wiążą się z niewielką lub tylko okresowo zauważalną uciążliwością, to hodowla zwierząt gospodarskich w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych jest już zawsze postrzegana jako działalność kolizyjna, stąd słaby stan rozwoju hodowli w mieście należy uznać za korzystne uwarunkowanie. Znaczna część gospodarstw rolnych czerpała dochody także z innych działalności lub źródeł niezarobkowych – aż 13 z emerytury i renty, aż 18 z jednoczesnego prowadzenia działalności pozarolniczej, 4 – z pracy najemnej.





#### Rysunek. Bezrobocie na terenie gminy miejskiej Radziejów

Wśród podmiotów prowadzących działalność na bazie przetwórstwa lokalnych produktów rolnych oraz wśród podmiotów prowadzących działalność na rzecz szeroko rozumianej obsługi rolnictwa, wymienić należy:

- Przetwórstwo warzyw: M&M sp. z o. o. ul. Rolnicza 6a
- Przetwórstwo warzyw: F.H.U. "OGRODNIK", ul. Kruszwicka 8
- Przedsiębiorstwo Handlowe "AGROMAX", ul. Rolnicza 22
- Wydano decyzje: środowiskową i warunki zabudowy dla budowy hali produkcyjnej (przetwórstwo warzyw) dla Przedsiębiorstwo Wielobranżowe PAMARO, ul. Rolnicza 6A
- Państwowa Inspekcja Ochrony Roślin i Nasiennictwa. Wojewódzki Inspektorat w Bydgoszczy. Oddział Radziejów, ul. Kościuszki 20/22
- Inspekcja Weterynaryjna. Powiatowy Inspektorat Weterynarii, ul. Brzeska 53
- Przedsiębiorstwo Nasienne "ROLNAS" Sp. z o. o., ul. Płowiecka 6 (sprzedaż nasion, materiału siewnego)
- Przedsiębiorstwo Obsługi Rolniczej "PRODEX", ul. Rolnicza 16 (sprzedaż ciągników i maszyn rolniczych)
- Gabinet Weterynaryjny, ul. Brzeska 56
- Gabinet Weterynaryjny "AVET", ul. Polna 12
- Centrum Zdrowia i Rozrodu Zwierząt, ul. Kruszwicka 8

Wskazane powyżej instytucje działają na rzecz całego powiatu.

Gmina miejska Radziejów posiada pewne walory kulturowe, mogące być podstawą ruchu turystycznego, ale nie prezentuje potencjału wystarczająco dużego dla traktowania tej funkcji jako istotnej funkcji gospodarczej przynoszącej zauważalne zatrudnienie lub dochody. Według danych GUS, w roku 2018 w mieście uruchomiono hotel, z 13 pokojami i 35 miejscami noclegowymi (dla kilku wcześniejszych lat GUS wykazywał brak bazy). Wg danych Urzędu Miasta

w Radziejowie, stan bazy noclegowej jest dużo bardziej rozbudowany i składają się na niego:

- Restauracja "Arkadia" ul. Toruńska 36. Dysponuje 15 pokojami 4, 2 i 1 osobowymi.
- Hotel MERITUM, ul. Rolnicza 20, 8 dwuosobowych pokoi
- Zakład Aktywności Zawodowej, Hotel, Restauracja ZAZ, ul. Kościuszki 60, 35 miejsc noclegowych w pokojach jedno-, dwu-, i trzyosobowych

Na terenie gminy miejskiej Radziejów istnieją warunki dla indywidualnego zaspokajania potrzeb rekreacyjnych w bazie rodzinnych ogrodów działkowych (ogród „Stokrotka” – działki nr 856/4 i 856/3).

#### Analizy ekonomiczne - przesłanki wynikające z dotychczasowych tendencji ruchu budowlanego

Analiza stanu rozwoju i charakterystyka struktur zasobów mieszkaniowych na terenie gminy miejskiej Radziejów (zawarta w rozdziale „Warunki mieszkaniowe”), wskazuje że pod względem większości cech opisujących sytuację mieszkaniową, gmina miejska Radziejów prezentuje warunki korzystne (niekiedy nawet znacznie wyższe od średniej dla miast województwa i od notowanej w miastach podobnej klasy wielkościowej).

Wyraźnie gorszy od średniej dla miast województwa jest wskaźnik związany z liczbą mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców miasta (Radziejów – 335,8/1000 mieszkańców, średnia dla miast województwa – 405,7/1000), ale pamiętać należy, że na wartość tego wskaźnika decydujący wpływ ma sytuacja największych miast. Wśród 52 miast województwa Radziejów lokuje się na 40. pozycji – spośród miast powiatowych jedynie Sępólno Krajeńskie notuje niższy wskaźnik. Zasadne jest więc podejmowanie działań na rzecz poprawy tego wskaźnika, ale nie jest uzasadnione dążenie do wartości średniej wojewódzkiej dla miast – wskaźnik na poziomie 360-380/1000 lokowałby gminę miejską Radziejów wśród ośrodków o relatywnie bardzo wysokich wskaźnikach. Dla osiągnięcia takiej wartości wskaźnika niezbędna jest realizacja około 140-200 nowych mieszkań.

Dotychczasowy stan rozwoju zasobów mieszkaniowych uzasadnia więc konieczność działań kompensacyjnych (odrobiana strat w stosunku do innych obszarów) – ale na stosunkowo niewielką skalę przestrzenną.

#### Analizy ekonomiczne - przesłanki wynikające z obecnej struktury użytkowania gruntów

Porównanie danych GUS na temat użytkowania gruntów w miastach powiatowych województwa kujawsko-pomorskiego dowodzi, że gmina miejska Radziejów posiada bardzo duży deficyt terenów o charakterze przemysłowym. Deficyt ten można wyrazić statystycznie za pomocą kilku wskaźników:

- udziału terenów przemysłowych w ogólnej powierzchni miasta,
- udziału terenów przemysłowych w powierzchni terenów zurbanizowanych miasta,
- przeciętnej powierzchni terenów przemysłowych przypadających na 1 mieszkańca,
- porównanie bezwzględnej powierzchni terenów przemysłowych w miastach,
- porównanie bezwzględnej powierzchni terenów przemysłowych w powiatach, których dane miasta są siedzibami.

W zakresie każdego ze wskaźników dla poszczególnych miast powiatowych, Radziejów lokuje najgorsze wartości wśród miast powiatowych województwa. W przypadku wskaźnika dla powiatu, bezwzględna powierzchnia terenów przemysłowych lokuje powiat na 22 (spośród 23) powiatów, a udział terenów przemysłowych w powierzchni powiatu – na 20 pozycji (te wskaźniki dowodzą, że stan rozwoju terenów przemysłowych w całym powiecie jest bardzo niski – gdyby poza miastem powiatowym funkcjonowały duże rezerwy, nie byłoby zasadne wyznaczanie rozległych terenów przemysłowych w mieście).

Porównanie wartości wskaźników dla miast powiatowych wskazuje potrzebę wydzielenia kilkudziesięciu hektarów terenów stricte przemysłowych (minimum 30 ha) – co pozwoli na ulokowanie miasta wśród ośrodków o przeciętnej dostępności terenów przemysłowych. Należy jednak pamiętać, że najczęściej charakter danego terenu i jego położenie w stosunku do terenów otaczających (potrzeba wydzielenie strefy buforowej wobec sąsiedniego zagospodarowania), ale także potrzeba stworzenia warunków dla rozwoju działalności kooperacyjnych z przemysłem, powodują wydzielenie obok terenów stricte przemysłowych (oznaczanych w mpzp jako P) także terenów usługowych (które wyłącza się z możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), niekiedy terenów zieleni izolacyjnej, a często także układu drogowego i parkingów, placów manewrowych, itp. Rzeczywista powierzchnia inwestycyjna powinna być więc większa od tej wskazywanej dla działalności typowo przemysłowych.

**Tabela. Porównanie dostępności terenów przemysłowych w miastach powiatowych województwa kujawsko-pomorskiego na podstawie danych GUS.**

| Miasto               | Powierzchnia terenów przemysłowych (ha) | Udział terenów przemysłowych w terenach zurbanizowanych (%) | Udział terenów przemysłowych w powierzchni miasta (%) | Powierzchnia terenów przemysłowych przypadająca na 1 mieszkańca (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|---|---|---|---|
| Aleksandrów Kujawski | 25                                      | 7,6   | 3,5   | 20,4  |
| Brodnica             | 127                                     | 15,8  | 5,5   | 44,2  |
| Bydgoszcz            | 1124                                    | 15,3  | 6,4   | 31,9  |
| Chełmno              | 42                                      | 11,3  | 3,1   | 21,1  |
| Golub-Dobrzyń        | 34                                      | 11,6  | 4,5   | 26,5  |
| Grudziądz            | 176                                     | 9,5   | 3,0   | 18,4  |
| Inowrocław           | 338                                     | 21,5  | 11,1  | 45,9  |
| Lipno                | 44                                      | 10,0  | 4,0   | 30,2  |
| Mogilno              | 54                                      | 16,4  | 6,5   | 45,0  |
| Nakło nad Notecią    | 37                                      | 9,9   | 3,5   | 20,0  |
| Radziejów            | 6                                       | 3,3   | 1,1   | 10,6  |
| Rypin                | 51                                      | 14,8  | 4,7   | 30,9  |
| Sępólno Krajeńskie   | 51                                      | 16,1  | 7,8   | 55,2  |
| Świecie              | 215                                     | 28,7  | 18,1  | 82,9  |
| Toruń                | 501                                     | 10,1  | 4,3   | 24,7  |
| Tuchola              | 87                                      | 18,9  | 4,9   | 63,1  |
| Wąbrzeźno            | 62                                      | 20,4  | 7,3   | 45,1  |
| Włocławek            | 750                                     | 24,5  | 8,9   | 67,1  |
| Żnin                 | 72                                      | 17,8  | 8,6   | 51,3  |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS

## Analizy środowiskowe - predyspozycje dla rozwoju wielofunkcyjnego

Przeprowadzona analiza stanu i uwarunkowań środowiska pozwala na określenie predyspozycji dla rozwoju poszczególnych funkcji i rodzajów działalności.

### Osadnictwo (mieszkalnictwo)

Gmina miejska Radziejów jako ośrodek powiatowy oraz siedziba gminy miejskiej i gminy wiejskiej, wykazuje ponadprzeciętnie dobrą dostępność usług – jest więc szczególnie predestynowana do koncentracji mieszkalnictwa, tym bardziej, że przy zwartym charakterze zagospodarowania, zdecydowana większość mieszkańców zamieszkuje tereny, z których usługi są łatwo dostępne, nawet w komunikacji pieszej lub rowerowej.

Możliwości rozwoju mieszkalnictwa są tym bardziej sprzyjające, że brak istotnych dla tej funkcji przeszkód natury środowiskowej. W przestrzeni gminy miejskiej Radziejów występują pewne rejony, w których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jest:

- znacząco utrudniona ze względów środowiskowych (podmokłe obniżenia – których jest obiektywnie bardzo niewiele),
- niewskazana ze względów środowiskowych (ze względu na dobrą przydatność rolniczą gleb lub pełnienie lokalnych funkcji środowiskowych),
- utrudniona ze względów formalnych (strefy bliskości elektrowni wiatrowych),

ale większość przestrzeni gminy miejskiej Radziejów nie wykazuje ograniczeń środowiskowych i potencjalnie możliwe jest swobodne kształtowanie kierunków rozwoju mieszkalnictwa w różnych lokalizacjach (rozwój mieszkalnictwa w różnych częściach miasta jest niewskazany z powodów pozaprzyrodniczych, zwłaszcza ze względu na niekorzystną prognozę demograficzną, ale względy przyrodnicze nie stanowią barier lub istotnych utrudnień).

Za obszar szczególnie wskazywany dla rozwoju mieszkalnictwa należy uznać środkowo-zachodnią część gminy miejskiej Radziejów, dla której przed kilku laty trafnie zidentyfikowano dużą przydatność dla zabudowy mieszkaniowej i objęto m.p.z.p. wyznaczającym znaczne rezerwy na ten cel.

## Rolnictwo

Pomimo, iż Radziejów jest gminą miejską o niewielkiej powierzchni, to zwarta zabudowa i mała lesistość powoduje obecność w jego granicach znacznych terenów wykorzystywanych rolniczo, z których znaczna część charakteryzuje się co najmniej umiarkowaną (lub dobrą) przydatnością dla upraw polowych.

Podkreślić należy, że z założenia, w granicach miast, szczególnie preferowane powinny funkcje pozarolnicze, a rolnictwo powinno pełnić role wyłącznie działalności uzupełniającej a nie wiodącej. Tym bardziej zasada ta dotyczy miast, które ze względu na ulokowanie w hierarchii sieci osadniczej pełnią funkcje ponadlokalne, a więc odpowiadają za stymulowanie rozwoju społeczno-gospodarczego także sąsiednich terenów.

Dlatego też z jednej strony należy ocenić, że gmina miejska Radziejów wykazuje dobre predyspozycje przyrodnicze dla rozwoju upraw polowych, ale ze względów pozaprzyrodniczych, niektóre tereny dotąd rolne (nawet cechujące się dobrą przydatnością gleb) mogą być przeznaczane na cele pozarolnicze i nie powinno to być postrzegane jako ograniczanie rozwoju rolnictwa, a jako wspieranie rozwoju funkcji miastotwórczych.

Za absolutnie kolizyjną wobec funkcji mieszkaniowej, uważa się natomiast hodowlę – ten kierunek produkcji rolnej nie powinien być wspierany.

## Turystyka i rekreacja

Gmina miejska Radziejów nie wykazuje wybitnych walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki. Posiada natomiast wystarczająco atrakcyjne i w wystarczającej liczbie/powierzchni zasoby dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji. Może być ona realizowana przede wszystkim na bazie kompleksu ogrodów działkowych oraz kompleksu leśnego, który – pomimo, iż częściowo stanowi lasy gospodarcze – powinien być postrzegany także jako obszar służący aktywności fizycznej mieszkańców oraz jako obszar cenny środowiskowo (ze względu na bardzo mały potencjał lasów w bliższym i nieco dalszym sąsiedztwie).

## Przedsiębiorczość

Podobnie jak w przypadku mieszkalnictwa, także dla rozwoju funkcji gospodarczych (przedsiębiorczości pozarolniczej) gmina miejska Radziejów posiada znaczące tereny, nie wykazujące przeszkód środowiskowych (przydatność dla zabudowy ocenia się tu podobnie), które mogą być potencjalnie na ten cel przeznaczone. Najważniejsze ograniczenia dla rozwoju funkcji gospodarczych – identyfikowane w niektórych lokalizacjach, to wielkość, kształt i zwartość terenów (niektóre działalności wymagają dostępności dużych, zwartych powierzchni), obecność dobrej jakości gleb oraz sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, dla których działalności gospodarcze mogą być kolizyjne ze względu na generowane oddziaływania.

## Analizy środowiskowe - Przesłanki wynikające z ograniczeń przyrodniczych rozwoju zagospodarowania

Jak wykazano w poprzednim rozdziale, pomimo iż lokalnie czynniki środowiskowe mogą stanowić ograniczenia dla rozwoju zagospodarowania (lokalnie – nawet bariery faktycznie lub praktycznie uniemożliwiające realizację niektórych rodzajów zagospodarowania), to znaczna część gminy miejskiej Radziejów jest tego typu przeszkód pozbawiona. Względy środowiskowe nie powinny być więc postrzegane jako czynnik ograniczający rozwój zagospodarowania na większą skalę.

*Obszerne analizy uwarunkowań środowiskowych rozwoju zagospodarowania zawarto w części poświęconej „Uwarunkowaniom wynikającym ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”.*

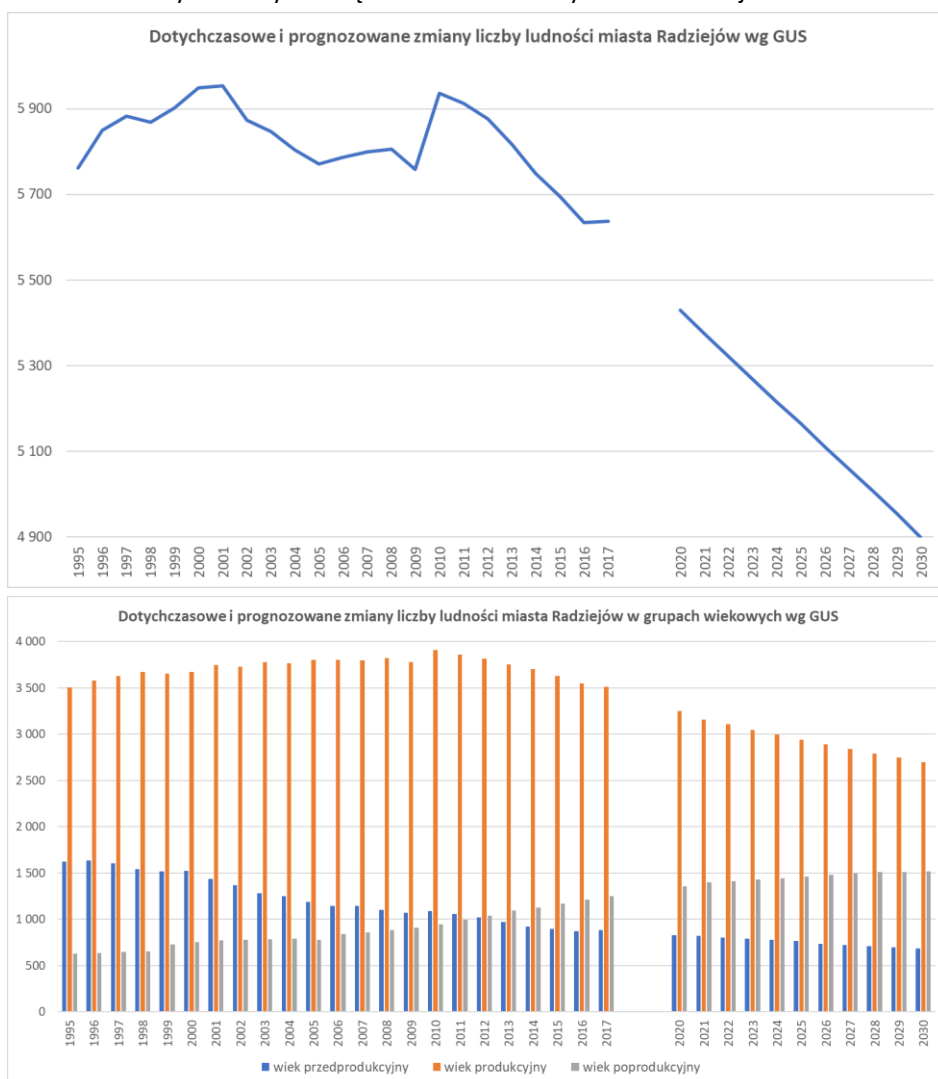
## Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego

Prognoza rozwoju demograficznego GUS dla gminy miejskiej Radziejów do roku 2030 zakłada spadek liczby mieszkańców oraz pogłębienie procesu starzenia. Miasto Radziejów leży poza obszarami funkcjonalnymi ośrodków wojewódzkich – na pewno więc zmiany liczby mieszkańców nie będą powodowane procesami demograficznymi typowymi dla obszarów podmiejskich (przede wszystkim dużym napływem migracyjnym młodej ludności).

Zgodnie z prognozą, liczba mieszkańców zmniejszy się do około 4,9 tys. w tej liczbie aż 31% stanowić będą mieszkańcy w wieku poprodukcyjnym (ok. 1,5 tys. wobec 1,25 tys. obecnie), a tylko 15% ludność w wieku przedprodukcyjnym (niespełna 700 osób, wobec prawie 900 obecnie). Bardzo znacząco zmniejszy się też liczba osób w wieku produkcyjnym (z obecnych 3,5 tys. aż o około 800 osób).

Wskazuje się na następujące konsekwencje prognozy dla planowanie rozwoju gminy miejskiej Radziejów:

- Presja na rozwój budownictwa mieszkaniowego prawdopodobnie będzie malała – nie jest niezbędne wyznaczanie dużej liczby terenów rozwojowych dla mieszkalnictwa (na rozwój budownictwa mieszkaniowego wpływ ma nie tylko liczba mieszkańców, ale także ich oczekiwania względem standardu mieszkań, a więc nawet przy prognozowanym spadku liczby mieszkańców będą realizowane nowe budynki mieszkalne; w tym konkretnym przypadku należy jednak zakładać, że skala spadku liczby ludności, zwłaszcza ludzi młodych i w średnim wieku, generujących największe zapotrzebowanie na mieszkania, będzie na tyle duża, że ruch budowlany wyraźnie się zmniejszy).
- Starzenie społeczeństwa sugeruje szczególne uwzględnienie w planowaniu rozwoju, zagadnienia dostępności usług i przestrzeni dla osób starszych – mowa tu zarówno o tworzeniu przedsięwzięć dedykowanych dla tej grupy (np. kluby seniora, przestrzenie dla spędzania czasu), jak i o rozwiązaniach architektonicznych uwzględniających mniejszą mobilność (podobnych do rozwiązań dla osób niepełnosprawnych ruchowo). Infrastruktura dedykowana dla osób starszych powinna być dostępna w pobliżu miejsc zamieszkania, a więc powinna być stosunkowo częsta w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów. W ramach lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych należy więc przewidywać przestrzenie dla rozwoju nieuciążliwych usług oraz wykorzystywać tereny zieleni do kształtowania przestrzeni dla rekreacji i aktywności fizycznej.
- Malejąca liczba dzieci i młodzieży nie zmniejsza znaczenia rozwoju usług istotnych dla rozwoju tej grupy – także tego rodzaju działalności powinny być rozwijane w sąsiedztwie miejsc zamieszkania, w ramach terenów wyznaczanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.



Rysunek. Dotychczasowe i prognozowane zmiany liczby ludności na terenie gminy miejskiej Radziejów

**Tabela. Dotychczasowe i prognozowane zmiany liczby ludności dla gminy miejskiej Radziejów - zmiana wyrażona jako procent stanu liczby ludności z roku 2014**

|                                  | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2017 | 2020 | 2025 | 2030 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ludność ogółem                   | 5762 | 5949 | 5771 | 5937 | 5695 | 5638 | 5429 | 5165 | 4898 |
| wiek przedprodukcyjny            | 1625 | 1524 | 1190 | 1086 | 893  | 882  | 825  | 763  | 686  |
| wiek produkcyjny                 | 3507 | 3674 | 3801 | 3907 | 3632 | 3508 | 3251 | 2940 | 2698 |
| wiek poprodukcyjny               | 630  | 751  | 780  | 944  | 1170 | 1248 | 1353 | 1462 | 1514 |
| <b>% ogólnej liczby ludności</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| wiek przedprodukcyjny            | 28,2 | 25,6 | 20,6 | 18,3 | 15,7 | 15,6 | 15,2 | 14,8 | 14,0 |
| wiek produkcyjny                 | 60,9 | 61,8 | 65,9 | 65,8 | 63,8 | 62,2 | 59,9 | 56,9 | 55,1 |
| wiek poprodukcyjny               | 10,9 | 12,6 | 13,5 | 15,9 | 20,5 | 22,1 | 24,9 | 28,3 | 30,9 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie prognozy demograficznej GUS dla gmin

### Prognoza rozwoju gospodarczego gminy oraz przesłanki zapotrzebowania na tereny rozwojowe wynikające z prognoz rozwoju gospodarczego

Analiza stanu rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej (przeprowadzona w rozdziale dotyczącym analiz ekonomicznych) prowadzi do wniosku, że ogólny stan przedsiębiorczości na terenie gminy miejskiej Radziejów jest stosunkowo korzystny, jednak wskaźniki te są przede wszystkim efektem dobrego rozwoju małych podmiotów, najczęściej prowadzonych przez osoby fizyczne, często jednoosobowych; innym rodzajem podmiotów licznie reprezentowanym w gminie miejskiej Radziejów są jednostki tzw. sfery budżetowej – związane z ulokowaniem w mieście siedziby gminy miejskiej, siedziby gminy wiejskiej i siedziby powiatu. Słabo natomiast rozwinięte są działalności komercyjne o dużym zapotrzebowaniu na przestrzeń, które jednocześnie stanowią duże miejsca pracy (produkcja, magazyny, składy, handel hurtowy, logistyka). Ten wniosek wynika z analizy stanu zagospodarowania przestrzeni gminy miejskiej Radziejów, w tym w szczególności analizy rozmieszczenia terenów wykorzystywanych dla prowadzenia działalności gospodarczych. Obecnie jedynym terenem stanowiącym większą koncentrację terenów o takim charakterze jest rejon ulic Brzeskiej i Rolniczej.

Podkreślić należy, że Radziejów jak każdy ośrodek powiatowy, jest z jednej strony odpowiedzialny za kształtowanie powiatowej gospodarki i powiatowych rynków pracy – a więc stwarzanie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości, która będzie generować dużą liczbę miejsc pracy nie tylko dla mieszkańców gminy miejskiej Radziejów, ale także dla otaczających gmin, z terenu powiatu radziejowskiego; z drugiej jednak strony – jak każdy ośrodek powiatowy, miasto powinno czerpać korzyści społeczno-gospodarcze z pełnienia takiej roli głównego stymulatora rozwoju gospodarczego.

Słaby obecnie stan rozwoju przemysłu w tej części województwa (obszar gmin i małych miast leżących pomiędzy Inowrocławiem, a Włocławkiem) stanowi korzystną przesłankę dla wyznaczania terenów inwestycyjnych, ponieważ będą one dawały możliwość kapitalizacji potencjału inwestycyjnego. Powiaty aleksandrowski, radziejowski i włocławski nie posiadają obecnie rozległej oferty inwestycyjnej, stąd gotowość przyjęcia inwestorów przemysłowych, wynikająca z udostępnienia terenów, może być bardzo dużą przewagą konkurencyjną. Gmina miejska Radziejów posiada atut w postaci dostępności drogowej (w sieci dróg krajowych i wojewódzkich), a rolniczy charakter tej części województwa czyni tę lokalizację szczególnie atrakcyjną dla przetwórstwa rolno-spożywczego oraz działalności związanych z zaopatrzeniem i obsługą rolnictwa. W praktyce lokowanie dużych inwestycji jest procesem bardzo złożonym i bardzo często jest poprzedzone przygotowaniem oferty, której dostępność jest czynnikiem decydującym o atrakcyjności danej lokalizacji. Gminy, w których istnieją realne przesłanki pozyskania inwestora powinny więc wyprzedzająco przygotowywać (pod względem planistycznym i infrastrukturalnym) tereny inwestycyjne o dużej skali. Każdorazowo ponosi się tu pewne ryzyko, iż inwestor nie zostanie pozyskany, a dokonany proces planistyczny będzie nieefektywny - jednak jeśli tego typu działania nie zostaną podjęte, szansa rozwoju działalności o dużej skali przestrzennej, gwarantującej utworzenie dużej liczby miejsc pracy, zdecydowanie maleje.

Prognozy rozwoju gospodarczego dla gminy miejskiej Radziejów są więc sprzyjające z kilku powodów – obecnie mała dostępność terenów inwestycyjnych sugeruje wystąpienie ruchu kompensacyjnego w momencie, gdy pojawi się możliwość realizacji zagospodarowania, mała konkurencja w okolicy sprzyja rozwojowi przedsiębiorczości w gminie miejskiej Radziejów, ponadto jako ośrodek powiatowy w sposób naturalny Radziejów będzie miejscem realizacji potrzeb (także w zakresie rynku pracy) dla znacznie większej liczby ludności, niż wynosi liczba mieszkańców gminy miejskiej Radziejów.

## Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Istotnym uwarunkowaniem rozwoju zagospodarowania, jest istniejąca lub potencjalna możliwość jego obsługi poprzez infrastrukturę. Kluczowe znaczenie ma więc zdolność samorządu do realizacji zadań własnych wobec terenów nowej zabudowy, w tym zwłaszcza finansowania rozwoju i utrzymania infrastruktury społecznej i technicznej oraz budowy dróg. W przypadku terenów rozwoju gospodarczego kluczowe znaczenie ma infrastruktura techniczna i dostępności drogowa (przy czym do zadań własnych samorządu lokalnego zalicza się dostawę wody, odprowadzenie i oczyszczenie ścieków oraz zagospodarowanie odpadów) a dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oprócz infrastruktury technicznej i dróg, także infrastruktura społeczna (z której znaczna część należy do zadań własnych samorządów - są to zwłaszcza placówki oświaty, instytucje kultury oraz instytucje opieki społecznej).

Prognozowana skala zmian liczby ludności nie będzie powodować konieczność nowych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej, ale prognozowana zmiana struktur wiekowych będzie powodować konieczność dostosowania potencjału usług do potrzeb starzejącego się społeczeństwa, w tym zwłaszcza rozwoju istniejących lub realizacji nowych obiektów służących: aktywizacji i włączeniu społecznemu seniorów (świetlice, kluby), realizacji usług opiekuńczych (domy stałego pobytu i domy dziennego pobytu, mieszkania chronione dla seniorów), rekreacji i aktywności ruchowej (skwery, siłownie zewnętrzne). Niektóre z tych rodzajów infrastruktury (np. kluby seniora, skwery, siłownie zewnętrzne), powinny być dostępne w pobliżu miejsca zamieszkania (dla łatwiej dostępności pieszej), a więc powinny być reprezentowane przez możliwie dużą liczbę placówek (w skali gminy miejskiej Radziejów – przez kilka obiektów, ale na przykład kluby seniora, służące aktywizacji społecznej i przeciwdziałaniu wykluczenia starszych mieszkańców, mogą być urządzone przy wszelkich innych placówkach usługowych, np. przy szkołach, albo w wykupionych przez gminę miejską Radziejów budynkach mieszkalnych). Jest to w większości infrastruktura, której realizacja nie wymaga znaczących w skali miasta (nawet tak małego) nakładów i może być sukcesywnie (w ciągu kilku lat) zrealizowana w wystarczającej liczbie. Alternatywnym sposobem zapewnienia dostępności seniorów do niektórych usług społecznych wymagających większych nakładów na ich utworzenie i funkcjonowanie, może być uruchomienie dedykowanego transportu publicznego (za pomocą busów), dowożącego osoby starsze do mniejszej liczby placówek (np. do centrum kultury) na czas trwania zajęć aktywizujących. Także taka forma zaspokojenia potrzeb seniorów nie wymaga znaczących nakładów.

Dotychczasowe tempo rozwoju infrastruktury zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków wskazuje, że możliwy jest rozwój nawet kilku km sieci rocznie, tym bardziej, że stan obecny rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej jest relatywnie dobry i nie wymaga znaczących nakładów na niezbędne działania naprawcze. Przy prognozowanym tempie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej oznacza to zdolność budżetu gminy miejskiej Radziejów do podłączania nowo realizowanej zabudowy. Znacznie trudniej przewidywalna jest potrzeba ewentualnego rozwoju infrastruktury na potrzeby rozwoju terenów gospodarczych - gdyż będzie to zależne od skali i lokalizacji ewentualnej inwestycji. Aczkolwiek gmina miejska Radziejów będzie prowadzić działania na rzecz pozyskania inwestorów, trudno prognozować szanse powodzenia tych działań. W tym miejscu trzeba jednak podkreślić, że wyznaczone tereny rozwoju gospodarczego leżą w sąsiedztwie już zrealizowanych sieci, a więc obsługa nowych terenów poprzez rozbudowę istniejącej infrastruktury nie będzie wymagała dużych nakładów. W zakresie rozwoju i utrzymania lokalnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, gmina miejska Radziejów realizowała w ostatnich latach projekty – jest więc zarówno zdolne do zapewnienia środków własnych, jak i wkładu do projektów dofinansowywanych, a także posiada zaplecze instytucjonalne (doświadczona kadra pracowników) do obsługi inwestycji.

Gmina miejska Radziejów cechuje się relatywnie dobrą sytuacją budżetu gminy. W roku 2017 lokowała się na 72 miejscu wśród wszystkich gmin województwa pod względem bezwzględnej wielkości dochodów własnych (jest to więc pozycja wyższa, niż wynikająca z liczby ludności, czy powierzchni), przy czym pod względem dochodów z tytułu dwóch podatków stanowiących największą część całego dochodu własnego były to pozycje: w podatku od nieruchomości pozycja 65, a pod względem udziałów w podatku dochodowego od osób fizycznych – pozycja 57.

Wysokość dochodów własnych budżetu gminy na 1 mieszkańca, lokuje gminę miejską Radziejów w ostatnich latach około 25-30 pozycji wśród 144 gmin województwa (w 2016 była to pozycja 19). Wysokość dochodu pochodzącego z udziałów w podatkach PIT, lokuje gminę miejską Radziejów najczęściej około 10-15 pozycji wśród 144 gmin województwa (w 2014 była to pozycja 8) – co sugeruje stosunkowo duże dochody mieszkańców (podatek PIT jest do nich proporcjonalny).

Nie przewiduje się więc, by możliwości budżetu gminy ograniczały możliwości rozwoju przestrzennego zagospodarowania.

## Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### Ocena chłonności istniejącego zagospodarowania

#### A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej

Gmina miejska Radziejów w stanie obecnym posiada rezerwy terenowe na cele rozwoju zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponadto wskazuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza obszarami obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Istniejące rezerwy ocenia się następująco:

- W granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (nie wliczając terenów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) możliwa jest realizacja 30-40 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy zachowaniu relatywnie dużej powierzchni działki budowlanej, zapewniającej akceptowany komfort zamieszkania. Przy założeniu maksymalizacji koncentracji zagospodarowania i przeznaczenia pod zabudowę także terenów o mniej sprzyjającej lokalizacji i niższym standardzie zamieszkania, wymuszających podział na niewielkie działki budowlane i lokalizacje w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy (w rejonach o już obecnie dużej intensywności zagospodarowania, a mniej korzystnych warunkach zamieszkania), w bliskim sąsiedztwie dróg krajowej i wojewódzkiej - możliwe jest zlokalizowanie dodatkowo co najmniej 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- W granicach dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (de facto jest to rozległy plan w rejonie ulic Szpitalnej, Kruszwickiej, Objezdnej i Kościuszki z roku 2013 oraz zmiana niewielkiej jego części z roku 2017) wyznacza się tereny dla realizacji około 350 zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych (w tym ponad 20 w zabudowie MN/U)

Przekładając powyższe na liczbę możliwych do wprowadzenia wskutek realizacji tej zabudowy, nowych mieszkańców, można założyć, że rezerwy terenowe umożliwiają realizację zabudowy dla około 1,4-1,8 tys. mieszkańców.

Przekładając powyższe na powierzchnię użytkową, można założyć, że rezerwy terenowe umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni 70-90 tys. m kw (przy założeniu przeciętnej powierzchni nowo realizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie 175-225 m kw.).

#### B. W zakresie zabudowy usługowej

Gmina miejska Radziejów posiada rezerwy terenowe na cele rozwoju zabudowy usługowej (o charakterze usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wyznaczanych w ramach przeznaczenia terenu MN/U) w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w liczbie około 20 działek budowlanych (a więc około 0,75 – 1,5 tys. m kw). Ponadto w ramach obowiązujących mpzp pozostaje do zagospodarowania około 9 ha terenów o przeznaczeniu P/U lub U/P, przy czym ze względu na szczegółowe położenie, część tych terenów wraz z realizacją zabudowy mieszkaniowej (tereny wyznaczane na ten cel w mpzp) wykazywać będzie dużą przydatność/atrakcyjność dla realizacji działalności usługowych. Podkreślić jednak należy, że tereny te są skupione w tylko jednej lokalizacji – obecnie stosunkowo oddalonej od głównych obszarów zamieszkania w mieście, a więc obecnie ich atrakcyjność dla lokowania usług komercyjnych jest niewielka.

Ponadto wskazuje się możliwość realizacji nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, poza obszarami obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W skali gminy miejskiej Radziejów liczbę działek, na których działalności takie mogłyby być realizowane (poza mpzp) należałoby teoretycznie szacować na kilkadziesiąt (są to te same działki, które zostały uwzględnione do szacunków rezerwy dla zabudowy mieszkaniowej) – ale znaczna ich część ze względu na wielkość, kształt, szczegółowe położenie w strukturze gminy miejskiej Radziejów i w relacjach do zabudowy mieszkaniowej, w rzeczywistości wykazuje małą atrakcyjność dla realizacji komercyjnych działalności usługowych. Jeśli przyjąć założenie, że dostępnych dla rozwoju usług pozostaje około 20% ogółu terenów możliwych do zagospodarowania, to w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza mpzp) liczbę działek o takim charakterze należałoby szacować na maksymalnie 15-20. Jest to wartość niewielka. Dodatkowo w części północnej gminy miejskiej Radziejów (obecnie najsilniej zaludnionej), w praktyce brak terenów dla usług wymagających większej zajętości przestrzeni oraz usług, które tradycyjnie lokowane są w ramach większych skupień usług, np. w ramach pawilonów, centrów handlowych, itp.



### **C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym**

W ramach obowiązujących mpzp pozostaje do zagospodarowania około 9 ha terenów o przeznaczeniu P/U lub U/P, przy czym ze względu na szczegółowe położenie, część tych terenów wykazuje dużą przydatność/atrakcyjność dla realizacji działalności usługowych. Ponadto we wszystkich jednostkach o takim przeznaczeniu w planie zakazano realizacji działalności mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, czy obniża atrakcyjność tych terenów dla niektórych rodzajów działalności gospodarczych.

Poza terenami objętymi mpzp, w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dostępność niezagospodarowanych terenów o funkcjach gospodarczych jest bardzo mała (jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania) i w praktyce wyklucza możliwość lokowania nowych przedsięwzięć gospodarczych wymagających zajętości przestrzeni.

Podkreślić należy, że dokonane powyżej szacunki wynikają wyłącznie z analiz stanu zagospodarowania przestrzennego i nie uwzględniają kwestii własnościowych, skłonności do zbycia posiadanych terenów na cele rozwoju nowej zabudowy oraz szczegółowej atrakcyjności lokalizacyjnej poszczególnych terenów, która jest zróżnicowana i bez wątpienia część została by uznana za mało atrakcyjną dla zabudowy. Za wiarygodne rezerwy terenowe na cele rozwojowe należy traktować wyłącznie tereny wyznaczone w mpzp. W przypadku terenów położonych w ramach zabudowy miasta, ale poza mpzp podane wartości należy traktować jako potencjalnie maksymalne, ale skala realnie dostępnych lub atrakcyjnych przestrzeni rozwojowych może być przy tej kategorii terenów bez wątpienia o kilkanaście do kilkudziesięciu procent niższa.

### **Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę**

Uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozę demograficzną i ocenę możliwości finansowych realizacji zadań własnych, dokonano szacunku maksymalnego niezbędnego zapotrzebowania na nową zabudowę.

Określa się następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

#### **A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej**

Przeprowadzone analizy wykazują, iż gmina miejska Radziejów prezentuje dobrą (w niektórych aspektach bardzo dobrą) sytuację mieszkaniową, wyrażaną wskaźnikami statystycznymi odnoszonymi do innych miast o podobnym charakterze. Wyraźnie gorszy od średniej dla miast województwa jest wskaźnik związany z liczbą mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców miasta i zasadne jest podejmowanie działań na rzecz poprawy tego wskaźnika poprzez zwiększenie liczby mieszkań. W wyniku dokonanych analiz oceniono, że realizacja około 140-200 nowych mieszkań doprowadziłaby do osiągnięcia stanu w pełni satysfakcjonującego.

#### **B. W zakresie zabudowy usługowej**

Aktualny stan rozwoju działalności usługowych w mieście nie wskazuje na potrzebę podejmowania działań naprawczych, związanych z dążeniem do podniesienia wskaźników dostępności usług (mierzonych np. liczbą podmiotów w stosunku do mieszkańców). Niemniej jednak należy mieć na uwadze, że jako miasto powiatowe, Radziejów obsługuje mieszkańców całego powiatu i oprócz liczby podmiotów usługowych, bardzo istotne jest także zwiększanie oferty (asortymentu) działalności usługowych oraz stwarzanie warunków dla rozwój usług wymagających większej przestrzeni, czy też atrakcyjnych, nowoczesnie urządzonych, skupiających większą liczbę podmiotów, powierzchni (typowych np. dla pawilonów w centrach handlowych, itp.). W przestrzeni gminy miejskiej Radziejów większe tereny dla rozwoju usług (w ramach funkcji P/U i U/P) dostępne są wyłącznie w jednej lokalizacji w części środkowo-zachodniej (teren mpzp), brak takich terenów w pobliżu największych obecnie skupisk mieszkańców (w części północnej). Niezbędne zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) można więc szacować na kilka tysięcy (co najmniej 3-5 tys).

Uwzględniając rolę i znaczenie gminy miejskiej Radziejów w stymulowaniu rozwoju całego powiatu, wskazuje się potrzebę wyznaczenia przestrzeni dla realizacji wielkopowierzchniowego centrum handlowo-usługowego, w ramach którego powinna być też możliwa realizacja różnego rodzaju działalności usługowych.

### **C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym**

Przeprowadzone analizy wykazują bardzo duży deficyt przestrzeni dla rozwoju działalności gospodarczych – w tym zwłaszcza działalności wymagającej średnich lub dużych powierzchni, to znaczy działalności produkcyjnych, magazynowych, składowych, logistycznych, handlu hurtowego.

Przeprowadzone analizy wskazały potrzebę wydzielenia kilkudziesięciu hektarów terenów strictly przemysłowych (minimum 30 ha). Jeśli jednak uwzględnimy konieczność zachowania buforów od sąsiednich terenów, dla których działalności gospodarcze mogą być postrzegane jako kolizyjne, przy uwzględnieniu konieczności obsługi transportowej, rzeczywista skala zapotrzebowania jest znacznie wyższa. Zakłada się, że ze względu na brak rezerw terenowych dla rozwoju niektórych rodzajów usług w ramach obecnej zabudowy gminy miejskiej Radziejów, powinny być one realizowane w ramach wyznaczanych nowych terenów rozwoju gospodarczego.

## Bilans terenów

Zestawienie chłonności istniejącego zagospodarowania z szacunkiem zapotrzebowania na nową zabudowę, prowadzi do następujących wniosków:

### A. W zakresie zabudowy mieszkaniowej

Nie istnieje potrzeba wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Realizacja potrzeb mieszkańców w tym zakresie może się odbywać poprzez zagospodarowanie terenów wyznaczonych na ten cel w obowiązujących mpzp oraz poprzez sporządzanie planów służących uzupełnianiu istniejącej zwartej zabudowy w części północnej i centralnej gminy miejskiej Radziejów.

### B. W zakresie zabudowy usługowej

Za zasadne uważa się wyznaczenie przestrzeni dla rozwoju działalności usługowych – zwłaszcza tych rodzajów działalności, które wymagają większej zajętości przestrzeni oraz które tradycyjnie lokowane są w ramach większych skupień usług, np. w ramach pawilonów, centrów handlowych, itp. Niezbędne zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) można szacować na co najmniej 3-5 tys., ale zakłada się, że zapotrzebowanie to może być realizowane w ramach terenów wyznaczanych dla rozwoju gospodarczego (w ramach funkcji U/P lub P/U) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów.

Uwzględniając rolę i znaczenie gminy miejskiej Radziejów w stymulowaniu rozwoju całego powiatu, wskazuje się potrzebę wyznaczenia przestrzeni dla realizacji wielkopowierzchniowego centrum handlowo-usługowego, w ramach którego powinna być też możliwa realizacja różnego rodzaju działalności usługowych.

### C. W zakresie zabudowy służącej celom gospodarczym

Na terenie gminy miejskiej Radziejów niezbędne jest wyznaczenie minimum 30 ha przestrzeni inwestycyjnej służącej celom przemysłowym (produkcyjnym), a uwzględniając możliwość realizacji innego rodzaju działalności gospodarczych, w tym wyznaczenie terenu dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego powierzchnię tę należy zwiększyć do co najmniej 50-60 ha.

## Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Struktura gruntów wg głównych własności, przedstawia się następująco (ha, 2017):

- Gr. wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwałą zarząd – 81 ha
- Grunty osób fizycznych – 328 ha  
w tym:
  - Grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 226 ha
  - Grunty osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 98 ha
- Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 64 ha  
w tym, między innymi:
  - Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – 28 ha
  - Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 12 ha
  - Grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości SP, z wył. Gruntów przekazanych w trwałą zarząd – 22 ha
- Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych – 6 ha
- Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste – 13 ha
- Grunty spółdzielni – 2 ha
- Grunty kościołów i związków wyznaniowych – 7 ha

- Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie – 46 ha
- Grunty województw – 8 ha

Z powyższego wynika, że przeważa własność osób fizycznych, ale znacząca część gruntów znajduje się w zasobie gminnym.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

### **Ochrona przyrody**

Gmina nie należy do obszarów szczególnie cennych przyrodniczo. Na jej terenie nie występują formy ochrony przyrody wskazywane w Art.6, ust. 1, pkt. 1 do 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego**

Zagadnienia scharakteryzowane w rozdziale „Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”.

### **Inne obiekty i tereny chronione**

Poza wymienionymi w poprzednich rozdziałach, do obiektów i obszarów chronionych zalicza także te się chronione na podstawie następujących przepisów:

- ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawy Prawo wodne,
- ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

W niniejszym Studium – w rozdziałach temu poświęconych oraz na Załączniku nr 4 - dokonano szczegółowej charakterystyki obszarów i obiektów chronionych.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Państwowy Instytut Geologiczny nie wskazuje na terenie gminy miejskiej Radziejów żadnego obszaru, który byłby predysponowany do występowania ruchów masowych. Niezależnie od powyższego, na rysunku Studium wskazano teren w północnej części kompleksu leśnego (rejon ulic Ogrodowej i Sosnowej), w którym dokonane w przeszłości przekształcenia antropogeniczne spowodowały powstanie skarpy, mogącej wskutek niewłaściwej gospodarki wodnej lub niewłaściwie prowadzonych prac ziemnych, zagrażać ruchami masowymi.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Na terenie gminy występują udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów wód podziemnych. Zagadnienie zostało scharakteryzowane w części poświęconej środowisku przyrodniczemu.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie gminy nie występują tereny górnicze.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

### Uwarunkowania rozwoju komunikacji

#### Dostępność komunikacyjna

Gmina miejska Radziejów należy (na tle większości miast) do jednostek umiarkowanie dostępnych w sieci komunikacyjnej znaczenia ponadlokalnego. Szlakiem komunikacyjnym najwyższej rangi, obsługującym Radziejów, jest droga krajowa nr 62. Jest to droga długości ok. 361 km, formalnie biegnąca od miejscowości Strzelno do miejscowości Siemiatycze, a w punkcie początkowym i końcowym łącząca się z drogami krajowymi nr (odpowiednio): 15 i 25 oraz 19. Droga nr 62 zapewnia dogodny dojazd z Radziejowa do Włocławka (i autostrady A1), a pośrednio za pomocą drogi wojewódzkiej nr 412 – także do Inowrocławia.

Kolejną drogą mającą znaczenie dla dostępności gminy miejskiej Radziejów, jest droga wojewódzka nr 266, biegnąca z Ciechocinka do Konina.

Radziejów nie posiada dogodnego, bezpośredniego połączenia drogowego z żadną z siedzib województwa kujawsko-pomorskiego – pod tym względem należy do siedzib powiatów o najgorszej dostępności stolic województwa. Wskaźnik rozwinięcia, czyli stosunek rzeczywistej odległości łączącej Radziejów z tymi miastami w sieci drogowej do najkrótszego odcinka łączącego te punkty, jest tu dosyć wysoki.

Gmina miejska Radziejów jest położona poza przebiegiem linii kolejowych, w odległości zaledwie 5 km od centrum miasta znajduje się przystanek Chełmce na linii kolejowej nr 131, który przy odpowiednich działaniach organizacyjnych mógłby pełnić rolę przystanku obsługującego miasto i zapewniającego szybki dostęp do Bydgoszczy i Torunia.

#### Transport drogowy

Przez teren gminy miejskiej Radziejów biegną: droga krajowa (nr 62), droga wojewódzka (nr 266), jedenaście dróg powiatowych (patrz tabela poniżej) oraz kilkadziesiąt dróg gminnych, z których niektóre łączą gminę miejską Radziejów z miejscowościami gminy wiejskiej Radziejów, a znaczna większość stanowi drogi wewnątrzmięskie, w większości są to nazwane ulice. Droga krajowa i droga wojewódzka mają częściowo wspólny przebieg (ul. Płowiecka).

Droga krajowa nr 62 i droga wojewódzka nr 266 funkcjonują w klasie dróg głównych, drogi powiatowe w klasie dróg zbiorczych, a drogi gminne – w klasie dróg lokalnych lub dojazdowych. Jako numerowane drogi gminne funkcjonuje także niewielka liczba łączników/przejść pieszych łączących ulice w mieście.

W układzie funkcjonalnym, droga krajowa pełni przede wszystkim znaczenie tranzytowe – nie ma większego znaczenia dla codziennej mobilności mieszkańców na terenie gminy miejskiej Radziejów, choć jest istotna dla ludności wyjeżdżającej do innych ośrodków do pracy/szkoł/w celu załatwienia różnego rodzaju potrzeb, a także jest istotna dla lokalnej gospodarki utrzymującej relacje z zewnętrznymi dostawcami lub rynkami zbytu.

**Tabela. Relacje dróg powiatowych przebiegających przez miasto**

| numer | relacja                                 |
|-------|---|
| 2628C | Sędzin – Radziejów                      |
| 2811C | Szostka Duża – Radziejów                |
| 2817C | Radziejów – Bytoń                       |
| 2818C | Radziejów – Opatowice – Pścinek         |
| 2822C | Radziejów – Próchnowo – Stary Radziejów |
| 2841C | Na terenie gminy miejskiej Radziejów    |
| 2842C | Na terenie gminy miejskiej Radziejów    |
| 2843C | Na terenie gminy miejskiej Radziejów    |
| 2844C | Na terenie gminy miejskiej Radziejów    |
| 2845C | Na terenie gminy miejskiej Radziejów    |
| 2846C | Na terenie gminy miejskiej Radziejów    |

Źródło: Opracowanie własne

Drogi: wojewódzkie i powiatowa oprócz zapewniania mieszkańcom okolicznych miejscowości dostępu do miasta powiatowego (co w przypadku dróg powiatowych jest podstawowym celem), mają także znaczenie dla codziennego funkcjonowania mieszkańców Radziejowa, gdyż ich przebieg sprzyja wykorzystaniu w codziennym poruszaniu się po mieście. Kilka dróg powiatowych, to drogi biegnące wyłącznie na terenie gminy miejskiej Radziejów – ich rolą jest uzupełnianie (łączenie, spinanie) układu nadrzędnego; są więc istotne dla dostępności miasta z zewnątrz, pomimo, że nie wykraczają poza jego granice. Drogi gminne pełnią zarówno rolę sieci służącej poruszaniu się po mieście, jak i zapewnieniu dojazdu do poszczególnych posesji, z których bardzo duża część nie znajduje się przy drogach wewnętrznych, a przy publicznych drogach gminnych.

Wykaz dróg przedstawiono w tabeli.

**Tabela. Wykaz dróg publicznych na terenie gminy miejskiej Radziejów**

| Numer drogi             | Długość (km) | Nazwa ulicy                             | Uwagi  |
|-------------------------|--------------|---|--|
| <b>Droga krajowa</b>    |              |   |  |
| 62                      | 1,575        | Płowiecka                               |  |
| <b>Droga wojewódzka</b> |              |   |  |
| 266                     | 2,830        | Kruszwica, Objezdna, Kościuszki, Szybka |  |
| <b>Drogi powiatowe</b>  |              |   |  |
| 2628C                   | 1,155        | Franciszkańska                          |  |
| 2811C                   | 0,444        | Parkowa                                 |  |
| 2817C                   | 2,612        | 1 Maja, Wyzwolenia, Armii Krajowej      |  |
| 2818C                   | 0,705        | Kujawska                                |  |
| 2822C                   | 0,305        | Kujawska                                |  |
| 2841C                   | 0,176        | Ojca Św. Jana Pawła II                  |  |
| 2842C                   | 0,297        | Rynek                                   |  |
| 2843C                   | 0,459        | Wyzwolenia                              |  |
| 2844C                   | 0,313        | Kruszwicka                              |  |
| 2845C                   | 0,659        | Szkolna                                 |  |
| 2846C                   | 0,632        | Kościuszki                              |  |
| <b>Drogi gminne</b>     |              |   |  |
| G1C                     | ok. 0,460    | Przemysłowa                             | Dz. 766/2  |
| G10C                    | 0,743        | Bez nazwy                               | Droga za szpitalem – dz. 665   |
| G11C                    | 0,073        | Bez nazwy                               | Przejście pomiędzy ul. Objezdną i Becińskiego – dz. 644                                      |
| G12C                    | 0,064        | Bez nazwy                               | Schody na ulicy Okrzei – dz. 1215  |
| G13C                    | 0,057        | Bez nazwy                               | Przejście pomiędzy ul. Objezdną i Becińskiego – dz. 576                                      |
| G14C                    | 0,033        | Bez nazwy                               | Przejście pomiędzy ul. Kruszwicką i Zieloną – dz. 182  |
| G15C                    | 0,291        | Bez nazwy                               | Przejście piesze pomiędzy ulicami Zieloną, Chabrową, Parkową i Traugutta (dz. 120, 124, 175) |
| G16C                    | 0,094        | Bez nazwy                               | Przed budynkiem Objezdna 34/2 – dz. 43/27  |
| G17C                    | 0,107        | Bez nazwy                               | Przejście pomiędzy ul. Polną i M. Dąbrowskiej – dz. 1506                                     |
| G181001C                | 0,278        | 11 Listopada 1918 r.                    |  |
| G181002C                | 0,159        | 3 Maja 1791 r.                          |  |
| G181003C                | 0,529        | Franciszka Becińskiego                  |  |
| G181004C                | 0,163        | Bema                                    |  |
| G181005C                | 0,073        | Władysława Broniewskiego                |  |
| G181006C                | 0,159        | Chabrowa                                |  |
| G181007C                | 0,137        | Cicha                                   |  |
| G181008C                | 0,320        | Marii Dąbrowskiej                       |  |
| G181009C                | 0,329        | Działkowa                               |  |
| G181010C                | 0,602        | Fryderyka Chopina                       |  |
| G181011C                | 0,104        | Konstantego I. Gałczyńskiego            |  |
| G181012C                | 0,387        | Józefa Górczyńskiego                    |  |
| G181013C                | 0,192        | Kasprowicza                             |  |
| G181014C                | 0,193        | Kazimierza Wielkiego                    |  |
| G181015C                | 0,161        | Kilińskiego                             |  |
| G181016C                | 0,407        | Komunalna                               |  |
| G181017C                | 0,076        | Kazimierza I Kujawskiego                |  |
| G181018C                | 0,092        | Krótką                                  |  |
| G181019C                | 0,092        | Księdza Wieczorka                       |  |
| G181020C                | 0,178        | Kwiatowa                                |  |
| G181021C                | 0,119        | Langiewicza                             |  |
| G181022C                | 0,164        | Leśna                                   |  |
| G181023C                | 0,096        | Łąkowa                                  |  |
| G181024C                | 0,179        | Mickiewicza                             |  |
| G181025C                | 0,143        | Miroslawskiego                          |  |
| G181026C                | 0,144        | Miodowa                                 |  |
| G181027C                | 0,098        | Młynarska                               |  |
| G181028C                | 0,142        | Stanisława Moniuszki                    |  |
| G181029C                | 0,258        | Niska                                   |  |
| G181030C                | 0,089        | Cypriana Kamila Norwida                 |  |
| G181031C                | 0,341        | Ogrodowa                                |  |
| G181032C                | 0,160        | Okrzei                                  |  |
| G181033C                | 0,122        | Ignacego Paderewskiego                  |  |
| G181034C                | 0,072        | Piaskowa                                |  |
| G181035C                | 0,198        | Piastowska                              |  |
| G181036C                | 0,133        | Podgórna                                |  |
| G181037C                | 0,540        | Polna                                   |  |
| G181038C                | 0,230        | Prusa                                   |  |
| G181039C                | 0,052        | Przesmyk                                |  |
| G181040C                | 0,070        | Pułaskiego                              |  |
| G181041C                | 0,592        | Rolnicza                                |  |

|           |       |   |  |
|-----------|-------|---|--|
| G181042C  | 0,046 | Rzemieślnicza   |  |
| G181043C  | 0,415 | Słoneczna   |  |
| G181043SC | 0,056 | Słoneczna   |  |
| G181044C  | 0,061 | Słowackiego   |  |
| G181045C  | 0,111 | Sosnowa   |  |
| G181046C  | 1,515 | Sportowa  |  |
| G181047C  | 0,073 | Edwarda Stachury  |  |
| G181048C  | 0,125 | Stroma  |  |
| G181049C  | 0,078 | Szewska   |  |
| G181050C  | 2,229 | Szpitalna   |  |
| G181051C  | 0,146 | Srednia   |  |
| G181052C  | 0,192 | Targowa   |  |
| G181053C  | 0,413 | Toruńska  |  |
| G181054C  | 0,090 | Juliana Tuwima  |  |
| G181055C  | 0,122 | Wąska   |  |
| G181056C  | 0,091 | Wiatraczny Stok   |  |
| G181057C  | 0,208 | Władysława Łokietka   |  |
| G181058C  | 0,085 | Stanisława Wyspiańskiego  |  |
| G181059C  | 0,247 | Zachodnia   |  |
| G181060C  | 0,076 | Zakątna   |  |
| G181061C  | 0,099 | Zamkowa   |  |
| G181062C  | 0,076 | Zaufek  |  |
| G181063C  | 0,067 | Traugutta   |  |
| G181064C  | 0,469 | Zielona   |  |
| G181065C  | 0,118 | Żwirna  |  |
| G181066C  | 0,585 | Żytnia  |  |
| G181201C  | 0,947 | Brzeska (od skrzyżowania z DK62 do skrzyżowania z ul. Objezdną i 1 Maja) dz. 1062/2 |  |
| G181202C  | 0,330 | Dolna   |  |
| G181203C  | 0,808 | Objezdna (od skrzyżowania ul. Brzeskiej do skrzyżowania z ul. Kruszwicką) dz. 303/1 |  |
| G18C      | 0,076 | Bez nazwy   | Przed budynkiem Objezdna 32 – dz. 43/27  |
| G19C      | 0,061 | Bez nazwy   | Przed budynkiem Objezdna 28/14 – dz. 43/27   |
| G1C       | 0,467 | Przemysłowa   | Przemysłowa  |
| G20C      | 0,088 | Bez nazwy   | Przed budynkiem Objezdna 28/15 – dz. 43/27   |
| G21C      | 0,146 | Bez nazwy   | Przed budynkiem Objezdna 28/6 – dz. 43/27 i 1433/1                                   |
| G22C      | 0,091 | Bez nazwy   | Przejście od ul. Piastowskiej do ul. Wyzwolenia – dz.878                             |
| G23C      | 0,125 | Wysoka  | Dz. 457/2 i 457/3  |
| G24C      | 0,160 | Bez nazwy   | Przejście do ul. 1 Maja do Wyzwolenia – dz. 1049, 1080/1, 1052, 1075                 |
| G25C      | 0,076 | Bez nazwy   | Schody od ul. Wąskiej do ul. Podgórznej – dz. 995                                    |
| G26C      | 0,069 | Bez nazwy   | Pomiędzy ul. Brzeską a Komunalną – dz.55/33  |
| G27C      | 0,160 | Bez nazwy   | Wzdłuż ul. Płowieckiej do ul.Franciszkańskiej – dz.49/54, 49/56, 49/58, 49/60 i 52/1 |
| G28C      | 0,188 | Bez nazwy   | Przy szkole ZSRCKU Przemystka – dz. 8  |
| G2C       | 0,218 | Kościuszki  | Dz. 1247, 1250/4 i 1250/1  |
| G3C       | 0,122 | Bez nazwy   | Przy Weterynarii od ul. Brzeskiej – dz.28  |
| G4C       | 0,044 | Bez nazwy   | Od ul.Brzeskiej – dz.89/2  |
| G5C       | 0,063 | Bez nazwy   | Od ul.Rolniczej – dz.781   |
| G6C       | 0,125 | Bez nazwy   | Od ul.Rolniczej do PSZOK – dz. 777/6   |
| G7C       | 0,522 | Bez nazwy   | Od ul.Brzeskiej – dz.798   |
| G8C       | 0,391 | o.Artura Zapaśnika  | Dz.713   |
| G9C       | 0,079 | Bez nazwy   | Od ul.Kościuszki przy ZSM do ujęcia wody – dz.686/1                                  |

Źródło: Informacje własne Urzędu Miasta

Wg informacji Urzędu Miasta, prawie wszystkie drogi na terenie gminy miejskiej Radziejów posiadają nawierzchnie asfaltowe. Ulica ppłk. Antoniego Iglewskiego - dz. 729/18 i 729/18 oraz ul. o. Artura Zapaśnika (713) są nie asfaltowymi drogami utwardzonymi. Ponadto ul. Wysoka na działce 457/2 ma nawierzchnię z trylinki do przebudowy na polbruk i 457/3 – polbruk, oraz ul. Krótka (dz. 488) – nawierzchnia z kostki polbruk.

Drogi gminne posiadają bardzo dobrą i dobrą nawierzchnię, która w większości ulic została odtworzona na całej szerokości w ostatnich latach po budowie kanalizacji sanitarnej. Gmina miejska Radziejów posiada dokumentację i pozwolenie na kompleksową przebudowę ul. Komunalnej. Gmina miejska Radziejów w ostatnich latach realizowała szereg inwestycji (z dofinansowaniem unijnym) na przebudowę dróg (m.in. drogi na osiedlu mieszkaniowym wielorodzinnym przy ul. Objezdnej i M. Dąbrowskiej, ulice na osiedlu przy ul. Chopina, Kazimierza I Wielkiego, Ks. Wieczorka, Gorczyńskiego, Toruńska, Paderewskiego, Moniuszki, drogi na osiedlu przy ul. Becińskiego).

Drogi powiatowe w centrum Radziejowa (ulice Franciszkańska, Rynek, Ojca Św. Jana Pawła II, Kościuszki) również zostały odtworzone po budowie kanalizacji. Pozostałe drogi powiatowe są w stanie dobrym.

Stan drogi wojewódzkiej nr 266 (która na ulicy Płowieckiej posiada odcinek wspólny z drogą krajową 62), a dalej biegnie ulicami Kruszwicką, Objezdną, Kościuszki i Szybką – jest dostateczny/dobry.

Droga krajowa nr 62 (ul. Płowiecka) – stan dostateczny/dobry.

Gmina miejska Radziejów opracowała i przekazała do GDDKiA szczegółową koncepcję przebudowy drogi na odcinku od ul. Franciszkańskiej do ul. Brzeskiej. Koncepcja zakłada m.in. budowę lewoskrętów w ul. Franciszkańską, do stacji Paliw Orlen, w ul. Komunalną, przebudowę nawierzchni na całej długości, budowę ciągu pieszo-rowerowego od ul. Komunalnej do ul. Brzeskiej. GDDKiA zobowiązała się w spisnym porozumieniu do wykorzystania założeń koncepcji przy najbliższej przebudowie drogi krajowej 62 w obrębie Radziejowa.

W ostatnich latach obserwuje się renesans komunikacji rowerowej w załatwianiu codziennych potrzeb mieszkańców, zwłaszcza w skali lokalnej. Radziejów należy do tej kategorii wielkościowej miast, w których znaczna część ruchu rowerowego może być bezpiecznie i bezkolizyjnie realizowana z wykorzystaniem dróg gminnych, a nawet pewnych odcinków dróg powiatowych. Niemniej jednak wciąż istnieje potrzeba rozwiązań na rzecz tworzenia spójnego systemu dróg rowerowych (zwłaszcza w przebiegu dróg wyższych rang i tych odcinków dróg lokalnych, które cechują się dużym natężeniem ruchu pojazdów samochodowych). Szczególnie ważne jest zapewnienie bezpieczeństwa na tych odcinkach, które są wykorzystywane przez dzieci i młodzież ale także osoby starsze – a więc dojazdów do szkół, terenów sportowych, rekreacyjnych, a dla osób starszych – także ogrodów działkowych, cmentarzy, świątyń. Samorząd powiatowy realizuje na terenie gminy miejskiej Radziejów ścieżkę rowerową wzdłuż ulicy Armii Krajowej od skrzyżowania z ulicą Wyzwolenia i Kujawską (strona prawa), do granicy miasta. Gmina miejska Radziejów planuje budowę ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż ulicy Szybka od skrzyżowania z ul. Kościuszki i Sportowa (strona prawa) do granicy miasta (planowanie tej inwestycji jest na wstępnym etapie). W ramach koncepcji przebudowy drogi krajowej zakłada się także realizację ciągu pieszo-rowerowego od ul. Komunalnej do ul. Brzeskiej. Ponadto gmina miejska Radziejów przystępuje do budowy ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż drogi wojewódzkiej 266 od skrzyżowania z ul. Płowiecką w Radziejowie do granicy gminy wiejskiej Radziejów z gminą Dobrze (połącznie ze ścieżką na terenie gminy Dobrze).

### Transport kolejowy

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie jest dostępny transport kolejowy.

### Transport wodny

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie jest dostępny transport wodny.

### Transport przesyłowy i infrastruktura „tranzytowa”

Przez teren gminy miejskiej Radziejów nie bieżą linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć o charakterze tranzytowym, jak też nie bieżą rurociągi transportujące paliwa, wodę, ścieki, płyny technologiczne, ciepło, itp. w jakichkolwiek relacjach tranzytowych.

## Uwarunkowania rozwoju infrastruktury

### Gospodarka wodno – ściekowa

Zadania własne w zakresie infrastruktury technicznej gmina miejska Radziejów realizuje za pomocą Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej EMPEGIEK Sp. z o.o. Radziejów.

Gmina miejska Radziejów zaopatrywana jest w wodę z ujęć:

- ul. Szpitalna (studnie Nr 2 i 5) i ul. Kościuszki (studnia Nr 2a) – głębokość i wydajność: ul. Szpitalna  $Q=141,0$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $S=42-59$ m; ul. Kościuszki  $Q_e=20,39$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $S=28,16$ m; wielkość poboru wody: ul. Szpitalna  $Q_{max\ h.}=83,0$  m<sup>3</sup>/h  $Q_{\text{śr.d.}}=820$  m<sup>3</sup>/d  $Q_{max\ r.}=299300$  m<sup>3</sup>/r, ul. Kościuszki  $Q_{max\ h.}=20,0$  m<sup>3</sup>/h  $Q_{\text{śr.d.}}=193,0$  m<sup>3</sup>/d  $Q_{max\ r.}=70445,0$  m<sup>3</sup>/r  
Nr decyzji, data wystawienia i data wygaśnięcia pozwolenia: O.T.I6341.54.2011 Data wystawienia 22.12.2011 Data wygaśnięcia 31.12.2021r.
- ul. Brzeska (studnia Nr 1A i 3) - głębokość i wydajność: Studnia Nr 1A  $Q=45$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $s=10,6$  m, Studnia Nr 3  $Q=34$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $s=23$ m; wielkość poboru wody: ogólna ilość  $Q_{max.h}=71,0$ m<sup>3</sup>/h  $Q_{\text{śr.d.}}=1014,0$  m<sup>3</sup>/d  $Q_{max.r.}=370\ 110$  m<sup>3</sup>/r  
Nr decyzji, data wystawienia i data wygaśnięcia pozwolenia: O.T.I.6341.58.2013 Data wystawienia 12.12.2013 r. Data wygaśnięcia 31.12.2023 r.

Dla ujęć nie zostały wyznaczone strefy ochrony pośredniej, ze względu na dobrą izolację studni przez warstwy skalne, a dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie studni nie stwierdzono zagrożeń mogących negatywnie wpłynąć na czystość pobieranych wód.

Wg danych GUS sieć wodociągowa w gminie miejskiej Radziejów ma prawie 23km długości i od kilku lat obejmuje

wszystkich mieszkańców.

W roku bieżącym zostanie zakończona inwestycja „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w Radziejowie wykonywanych w ramach zadania: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w Radziejowie III etap wraz z budową stacji uzdatniania wody”. W ramach zadania budowana jest nowa sieć wodociągowa w ul. Toruńska, Rynek, Kościuszki (w ulicach tych istniała sieć wodociągowa z rur azbestowych). Ponadto w trakcie realizacji jest zadanie polegające na budowie nowej sieci wodociągowej w ul. Kościuszki, Szybka, Szpitalna (na tym odcinku również istniała stara sieć). W roku 2019 planowane jest zakończenie zadania polegającego na przebudowie Stacji Uzdatniania Wody. W kolejnych latach nie planuje się inwestycji. Może wystąpić konieczność sukcesywnej budowy ze względu na stopniowy rozwój zabudowy mieszkaniowej na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szpitalnej.

**Tabela. Rozwój sieci wodociągowej na terenie gminy miejskiej Radziejów**

| rok  | długość czynnej sieci rozdzielczej | przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania | ludność korzystająca z sieci wodociągowej w miastach |
|------|------------------------------------|---|--|
| 1995 | 18,4                               | 691   | 4975   |
| 1996 | 18,4                               | 707   | 5057   |
| 1997 | 18,6                               | 717   | 5090   |
| 1998 | 18,7                               | 728   | 5082   |
| 1999 | 18,7                               | 999   | 5152   |
| 2000 | 18,7                               | 1008  | 5197   |
| 2001 | 19,3                               | 1190  | 5206   |
| 2002 | 19,7                               | 1196  | 5662   |
| 2003 | 19,8                               | 1203  | 5637   |
| 2004 | 20,0                               | 1203  | 5597   |
| 2005 | 20,0                               | 1208  | 5566   |
| 2006 | 20,1                               | 1214  | 5600   |
| 2007 | 20,1                               | 1040  | 5613   |
| 2008 | 20,2                               | 1045  | 5620   |
| 2009 | 20,2                               | 1050  | 5575   |
| 2010 | 20,2                               | 1124  | 5755   |
| 2011 | 22,1                               | 1133  | 5732   |
| 2012 | 22,2                               | 1140  | 5698   |
| 2013 | 20,7                               | 1201  | 5650   |
| 2014 | 20,7                               | 1206  | 5747   |
| 2015 | 21,6                               | 1213  | 5693   |
| 2016 | 22,6                               | 1216  | 5632   |
| 2017 | 22,8                               | 1383  | 5636   |

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS

**Tabela. Rozwój sieci kanalizacyjnej na terenie gminy miejskiej Radziejów**

| rok  | długość czynnej sieci kanalizacyjnej | przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania | ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w miastach |
|------|--------------------------------------|---|--|
| 1995 | 8,2                                  | 37  | 3078   |
| 1996 | 8,2                                  | 38  | 3128   |
| 1997 | 8,4                                  | 39  | 3149   |
| 1998 | 8,4                                  | 40  | 3142   |
| 1999 | 8,4                                  | 42  | 3186   |
| 2000 | 8,4                                  | 45  | 3215   |
| 2001 | 8,5                                  | 47  | 3221   |
| 2002 | 8,5                                  | 126   | 3806   |
| 2003 | 8,5                                  | 126   | 3789   |
| 2004 | 8,5                                  | 126   | 3762   |
| 2005 | 12,5                                 | 261   | 4221   |
| 2006 | 12,5                                 | 262   | 4234   |
| 2007 | 12,5                                 | 264   | 4246   |
| 2008 | 11,7                                 | 264   | 4250   |
| 2009 | 13,3                                 | 270   | 4221   |
| 2010 | 17,0                                 | 567   | 4586   |
| 2011 | 17,4                                 | 571   | 4761   |
| 2012 | 17,4                                 | 574   | 4736   |
| 2013 | 27,0                                 | 968   | 5041   |
| 2014 | 27,0                                 | 969   | 5465   |
| 2015 | 27,0                                 | 969   | 5414   |
| 2016 | 27,0                                 | 969   | 5356   |
| 2017 | 27,0                                 | 969   | 5360   |

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS



**Tabela. Udział mieszkańców obsługiwanych przez instalacje sieciowe na terenie gminy miejskiej Radziejów**

|             | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| wodociąg    | 96,4 | 96,4 | 96,4 | 96,8 | 96,8 | 96,8 | 96,8 | 96,9 | 97,0 | 97,0 | 97,1 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| kanalizacja | 64,8 | 64,8 | 73,1 | 73,2 | 73,2 | 73,2 | 73,3 | 77,2 | 80,5 | 80,6 | 86,7 | 95,1  | 95,1  | 95,1  | 95,1  |
| gaz         | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,4  | 0,5  | 2,6  | 2,9  | 6,2  | 8,0  | 10,1  | 10,1  | 10,5  | 10,7  |

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS

Gmina miejska Radziejów obsługiwane jest przez komunalną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w Broniewku (gmina wiejska Radziejów) na działkach o numerach 88/1, 87/2, 87/4, 87/5, 87/6. Jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna. Aktualnie gmina miejska Radziejów objęta jest aglomeracją Radziejów, utworzoną uchwałą nr IX/160/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Radziejów.

Zgodnie z uchwałą, aglomeracja o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 6 946, obejmuje miasto Radziejów (część miasta) oraz miejscowości Broniewo (część miejscowości), Przemystka (część miejscowości), Broniewko (część miejscowości) z terenu gminy wiejskiej Radziejów.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów, pomimo objęcia kanalizacją ponad 95% mieszkańców, wciąż prowadzi się prace na rzecz jej rozwoju i modernizacji. W roku 2018 została zakończona inwestycja „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w Radziejowie wykonywanych w ramach zadania: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w Radziejowie III etap wraz z budową stacji uzdatniania wody”. Inwestycja realizowana była głównie w centralnej, najbardziej zurbanizowanej części gminy miejskiej Radziejów. W kolejnych latach nie planuje się dalszych inwestycji, choć nowe potrzeby mogą się pojawić ze względu na stopniowy rozwój zabudowy mieszkaniowej na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szpitalnej. Aktualnie realizowany projekt scharakteryzowano szczegółowo w „Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Radziejów na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024”: „Sytuacja gospodarki ściekowej Miasta Radziejów wymaga uregulowania, dlatego też podjęto działania mające na celu objęcie problemowego centrum miasta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu na początku 2014 r. opracowano Koncepcję pn. „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w Radziejowie – III etap”. Na podstawie koncepcji zlecono wykonanie dokumentacji technicznej na potrzeby realizacji inwestycji. Koncepcja zakłada objęcie siecią kanalizacyjną około 1 336 mieszkańców, w tym 792 mieszkańców w obrębie centrum miasta jako nowo przyłączanych do sieci kanalizacyjnej. Pozostałe 544 mieszkańców objęte jest siecią sanitarną, która wymaga modernizacji. Na terenie aglomeracji planuje się wybudowanie sieci kanalizacji sanitarnej o długości 4,555 km w miejscowości Radziejów. Sieć kanalizacji sanitarnej realizowana będzie w obrębie działek przy ulicach: Szkolna, Kruszwicka, Kościuszki, Zaułek, Kilińskiego, Krótka, Niska, Rynek, Rzemieślnicza, Zachodnia, Stroma, Objezdna, Parkowa, Becińskiego, Toruńska, Dolna, Szewska, Zakątna, Franciszkańska, Ojca Świętego Jana Pawła II, Brzeska, Przesmyk, Zamkowa, Wąska, Podgórna, Puławskiego, Wyzwolenia, 1-go Maja, Działkowa.”

## Gospodarka odpadami

W latach 1991-2009 gmina miejska Radziejów obsługiwana było w zakresie gospodarki odpadami przez składowisko miejsko-gminne (obsługujące zarówno gminę miejską Radziejów, jak i gminę wiejską Radziejów) zlokalizowane w miejscowości Broniewek na terenie gminy wiejskiej Radziejów. Składowisko zostało zrekultywowane przy udziale finansowym gminy miejskiej Radziejów.

Obecnie, zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2016-2022 z perspektywą na lata 2023-2028”, gmina miejska Radziejów należy do Regionu gospodarki odpadami komunalnymi nr 4 – Włocławskiego. Ten region obsługiwany jest przez Regionalny Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych w Machnacu, gm. Brześć Kujawski oraz przez Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Lipnie. Aktualny wojewódzki plan gospodarki odpadami przedstawia także planowany podział na Regiony Gospodarki Odpadami Komunalnymi (RGOK) w województwie kujawsko-pomorskim – zgodnie z tym planowanym podziałem, gmina miejska Radziejów znajdzie się w Regionie 4 – Południowym, w ramach którego funkcjonować będą instalacje mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych w Służewie, Inowrocławiu i Machnacu oraz instalacja przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów w Jeziorach Wielkich.

Przy ulicy Rolniczej funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, gdzie przyjmowane są odpady wielkogabarytowe, odpady rozbiórkowe i pobudowlane czy też odpady zielone itp.

## Zasilanie w energię

Na działce o numerze ewidencyjnym 754/4 położonej przy ul. Sportowej zlokalizowana jest jedyna funkcjonująca w granicach gminy miejskiej Radziejów elektrownia wiatrowa, dla której została wydana decyzja Burmistrza Miasta Radziejów o warunkach zabudowy terenu Nr 26/03 z dnia 29.08.2003 roku dotycząca instalacji i budowy fundamentu pod generator prądu o wysokości 30 m oraz przyłącza energetycznego. Wysokość wieży 30 m, długość łopaty 11 m, moc 0,15 MW. Nie występują inne instalacje wytwarzające energię sprzedawaną do sieci. Zrealizowano pojedyncze kolektory słoneczne służące do celów prywatnych właścicieli posesji, na terenie których funkcjonują – głównie do podgrzewania wody użytkowej.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów funkcjonuje Główny Punkt Zasilania 110/15 kV stanowiący źródło energii dla miasta. Linia 110kV zasilająca GPZ ma w granicach gminy miejskiej Radziejów długość zaledwie ok 660 mb. Z GPZ rozprowadzono sieć linii średniego napięcia 15kV, mających na terenie gminy miejskiej Radziejów łączną długość około 23,3 km, z czego około połowy to linie napowietrzne, a pozostała część – linie kablowe. Linie napowietrzne w ogóle nie biegną przez część centralną - najintensywniej zagospodarowaną, ta obsługiwana jest wyłącznie przez linie kablowe. Sieć niskiego napięcia (0,4kV) ma długość ponad 95 km, z czego ponad 53 km to linie napowietrzne, a pozostała część – sieć kablowa. Na terenie gminy miejskiej Radziejów znajduje się około 30 stacji transformatorowych SN/nn (30/0,4kV).

Od ponad 10 lat na terenie gminy miejskiej Radziejów dostępny jest gaz przewodowy, do którego obecnie dostęp ma około 11% ogółu mieszkańców (wg GUS). Źródłem zasilania w gaz jest stacja redukcyjna pierwszego stopnia (wysokiego ciśnienia) o przepustowości  $Q = 3\ 150$  [m<sup>3</sup>/h], zlokalizowana w sąsiedztwie gminy miejskiej Radziejów - w miejscowości Przemystka, funkcjonująca na gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 z Gustorzyna do Mogilna. Sieć gazowa na terenie gminy miejskiej Radziejów jest własnością Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Bydgoszczy. Wg danych z końca 2018 roku, długość gazociągów średniego ciśnienia w mieście wynosi 15,5 km, jest 165 przyłączy, których łączna długość wynosi 2,0 km. Rozbudowa sieci jest warunkowana zainteresowaniem lokalnej przedsiębiorczości i mieszkańców wykorzystaniem paliwa gazowego przy jednoczesnym spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci gazowej.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie funkcjonuje zbiorowa (centralna) sieć grzewcza. Ogrzewanie budynków odbywa się niemal wyłącznie przez indywidualne kotłownie, niewielką sieć o długości ok. 640 mb ma EMPEGiEK. Bazuje ona na kotłowni gazowej (z gazu sieciowego) z 3 kotłami o łącznej mocy 1,5 MW. Kotłownia ta zaopatruje w ciepło 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się przy ulicy Objezdnej, Polnej i Marii Dąbrowskiej. Wg danych programu ochrony środowiska, budynki te stanowią zaledwie 0,5% wszystkich w mieście, ale skupiają ponad 17% wszystkich mieszkań i są zamieszkiwane przez prawie 13% ludności gminy miejskiej Radziejów. Budynki wielorodzinne posiadające indywidualne kotłownie gazowe, to: Kujawska 4 (działka 947/1), Chopina 4 (1428/6), Działkowa 12 (874/5), Szpitalna 9 (666/4), Szpitalna 1 (666/1). Budynki wielorodzinne podłączone do sieci gazowej z indywidualnymi systemami grzewczymi (w mieszkaniach): 1 Maja 17/19 (848/1), 1 Maja 21/23 (848/2), Objezdna 28/14 (43/3), Objezdna 28/15 (43/2), Objezdna 28/6 (43/1), Objezdna 32 (43/4), Szkolna 2 (1197/1), Szkolna 4 (1197/3). Indywidualną kotłownię gazową posiada również szpital. Z powyższego wynika, że pomimo obsługi dosyć znacznej części mieszkańców przez instalacje grzewcze wykorzystujące gaz, wciąż w mieście dominują instalacje na paliwa stałe (węgiel, koks, drewno), paliwa ciekłe i gazowe (olej opałowy, gaz ziemny, gaz płynny LPG) oraz elektryczne urządzenia grzewcze. Instalacje na paliwa stałe, o emitatorach zlokalizowanych na niewielkiej wysokości, są źródłem tzw. niskiej emisji, która w porze jesienno-zimowo-wiosennej jest uciążliwa (emisja pyłów, dwutlenku siarki, tlenku węgla), zwłaszcza przy niesprzyjających stanach pogody.

Do celów socjalno-bytowych (przygotowywanie posiłków) w budynkach niezgazyfikowanych powszechnie jest wykorzystywanie przez ludność gazu butlowego. Pod tym względem gmina miejska Radziejów prezentuje uwarunkowania identyczne jak w innych obszarach.

## Łączność

Brak danych na temat stanu rozwoju telefonii przewodowej, ale podobnie jak w innych gminach powszechną łączność zapewniają sieci komórkowe, dla których na terenie gminy miejskiej Radziejów nie stwierdza się obszarów o utrudnionym zasięgu.

Stacje bazowe telefonii komórkowej są zlokalizowane na wieży kościoła przy ul. Franciszkańskiej 4 (dz. 445), na dachu Ośrodka szkolno-wychowawczego przy ul. Szkolnej 12 (1198/4) oraz na maszcie przy ul. Szpitalnej (687/4). Wg „Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Radziejów na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024” – „*Emisja pól elektromagnetycznych z tych instalacji nie stanowi zagrożenia dla zdrowia, gdyż działają one w przestrzeni niedostępnej*

dla ludności i ich wartość emisji jest w granicach dopuszczalnych, co potwierdzają pomiary akredytowanych laboratoriów.”

Dostęp do Internetu jest zapewniany przede wszystkim przez sieć światłowodową Service-Net, obejmującą większość gminy miejskiej Radziejów oraz sieć TP SA.

## Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenie gminy miejskiej Radziejów pełnione są zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Można je podzielić dwie kategorie:

- Instytucje (z zakresu administracji, szkolnictwa, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa) związane z pełnieniem przez Radziejów funkcji siedziby powiatu
- Infrastruktura (w tym przypadku głównie komunikacyjna i energetyczna) biegnąca przez teren gminy miejskiej Radziejów, a mająca znaczenie ponadlokalne ze względu na obsługiwane relacje, ludność i powierzchnie (wykraczające poza granice gminy)

Wśród instytucji o znaczeniu ponadlokalnym, należy wymienić:

- Starostwo Powiatowe, ul. Kościuszki 17
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, ul. Szpitalna 3
- Zespół Szkół i Placówek, ul. Szkolna 12
- Szkoła Muzyczna I Stopnia, ul. Dolna 20
- Powiatowy Urząd Pracy, ul: Kościuszki 20/22
- Centrum Usług Wspólnych Powiatu Radziejowskiego, ul. Kościuszki 20/22
- Zarząd Dróg Powiatowych, ul. Kościuszki 20/22
- Zespół Szkół Mechanicznych im. J. Piłsudskiego, ul. Kościuszki 58
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, ul. Kościuszki 58
- Środowiskowy Dom Samopomocy, ul. Kościuszki 58
- Zakład Aktywności Zawodowej, ul. Kościuszki 58
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, ul. Kościuszki 58
- Komenda Powiatowa Policji, ul. Kościuszki 31
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, ul. Szpitalna 17
- Powiatowa Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna, ul. Kościuszki 20/22
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii, ul. Brzeska 53
- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Kościuszki 17
- Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, ul. Rolnicza 5
- Urząd Skarbowy, ul. Rolnicza 6
- Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna, ul. Objezdna 33
- Prokuratura Rejonowa, ul. Wyzwolenia 63
- Sąd Rejonowy, ul. Brzeska 22

Wśród infrastruktury o znaczeniu ponadlokalnym, należy wymienić:

- drogę krajową
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- linię elektroenergetyczną 110kV
- główny punkt zasilania
- sieć gazową średniego ciśnienia

Specyficznym rodzajem zadania, które w ujęciu terytorialnym ma wymiar ponadlokalny, ale należy do typowych zadań własnych samorządu lokalnego (a więc jest zadaniem lokalnym) jest gospodarka ściekowa, realizowana w ramach aglomeracji, w której oczyszczalnia znajduje się poza granicą gminy miejskiej, w sąsiedniej gminie wiejskiej.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego wskazuje na terenie gminy miejskiej Radziejów następujące zadania o znaczeniu wojewódzkim lub krajowym (przed nazwą zadania podano jego numer z Planu):

| nr | Zakres / nazwa zadania   |
|----|--|
| 2  | Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze |
| 16 | Przebudowa drogi krajowej nr 62  |

53 Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych

80 Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 266

Na rysunku Studium (Załączniku nr 4) lokalizację zadań nr 2 i 53 oznaczono symbolicznie. W przypadku zadania nr 2 należy je utożsamiać terytorialnie z wskazaniem gruntów rolnych najwyższych klas, natomiast w przypadku zadania nr 53 z zasięgiem terenów określonych jako „strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej”.

### **Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**

Hydroportal publikujący mapy zagrożenia powodziowego (<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>) nie wykazuje tego typu zagrożeń na terenie gminy miejskiej Radziejów.

Burmistrz Radziejowa

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr

.....  
Rady Miasta Radziejów  
z dnia .....

# **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Radziejów



## **Część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

## Synteza uwarunkowań rozwoju gminy

Gmina miejska Radziejów położona jest w południowej części województwa kujawsko-pomorskiego. Stanowi jedną z 17 gmin miejskich województwa, jest też siedzibą jednego z 19 powiatów ziemskich województwa kujawsko-pomorskiego, a także jest siedzibą (na terenie miasta znajdują się urzędy administracji) gminy wiejskiej Radziejów, która w całości otacza miasta (gmina miejska Radziejów graniczy wyłącznie z gminą wiejską Radziejów).

Radziejów należy do grupy niewielkich miast – zarówno pod względem liczby mieszkańców (5,6 tys. z tendencją malejącą w ostatnich latach), jak i zajmowanej powierzchni (569 ha). W województwie kujawsko-pomorskim pod względem liczby mieszkańców (2017 r.) lokuje się na 89. pozycji wśród ogółem 144 gmin województwa i na 32. pozycji wśród 52 miast województwa. Radziejów jest najmniejszym miastem powiatowym w województwie oraz czwartym najmniejszym miastem będącym siedzibą powiatu w kraju (najmniejszym w północnej i zachodniej części kraju). Prognoza demograficzna wskazuje, że kolejnych latach nie należy spodziewać się wzrostu potencjału demograficznego gminy miejskiej Radziejów (na rok 2030 prognozuje się liczbę ludności na poziomie 4,9 tys.), poza tym podobnie jak w innych miastach, ujawniać się będzie na coraz większą skalę kwestia starzenia społeczeństwa (wzrost udziału grupy 60+ z obecnych 25% do 34%).

Na ogólną powierzchnię 569 ha składają się: użytki rolne – zajmujące 329 ha (a więc prawie 58% powierzchni gminy miejskiej Radziejów), grunty zabudowane i zurbanizowane – zajmujące 183 ha (czyli ponad 32% powierzchni gminy miejskiej Radziejów), grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione zajmujące 43 ha (a więc 7,6%) oraz pozostałe tereny i nieużytki (ponad 2%).

Cechą obserwowaną w Radziejowie, ale typową dla wielu małych miast, jest znaczący udział użytków rolnych w granicach administracyjnych miasta. W przypadku Radziejowa są to przede wszystkim grunty orne, niewielki jest udział łąk, a tym bardziej pozostałych form rolniczego użytkowania gruntów. Specyfiką Radziejowa na tle innych miast jest bardzo niewielki udział lasów. Pomimo tych wyróżników, struktura użytkowania gruntów w mieście nie stanowi ani szczególnie sprzyjającego ani też ograniczającego rozwój uwarunkowania.

Powiat radziejowski, którego gmina miejska Radziejów jest siedzibą, należy do mniejszych pod względem liczby ludności, zajmowanej powierzchni oraz do grupy powiatów o niezbyt dużym potencjale gospodarczym. Cechuje się przede wszystkim rolniczym charakterem. Wykazuje trwale gorsze od przeciętnej wojewódzkiej wskaźniki bezrobocia.

Pod względem fizyczno-geograficznym, gmina miejska Radziejów leży w strefie wysoczyznowej. Ta część województwa, w której leży Radziejów, to obszar dobrej lub bardzo dobrej przydatności dla rolnictwa (ograniczonej jedynie czynnikami klimatycznymi – deficytem wody w okresie wegetacyjnym), co skutkuje prawie całkowitym wylesieniem terenu. Rejon w sąsiedztwie Radziejowa cechuje się generalnie równinną lub lekko-falistą rzeźbą, ale cechą miasta jest obecność wyniesienia, mającego duży wpływ na kształtowanie zabudowy na przestrzeni dziejów i prawdopodobnie wpłynęło na ulokowanie osadnictwa właśnie w tej lokalizacji. Miasto w przeszłości pełniło ważne funkcje administracyjne i polityczne oraz stanowiło lokalny ośrodek gospodarczy – funkcje te mają przełożenia na obecną strukturę starej części miasta o uporządkowanym układzie ulic i zabudowy.

Odległość z miasta do głównych ośrodków miejskich województwa wynosi: do Bydgoszczy – ok. 75 km, do Torunia – ok. 60 km, do Włocławka – ok. 40 km, do Inowrocławia – ok. 35 km. Znaczna odległość od dużych miast powoduje, że Radziejów leży poza strefą urbanizacji podmiejskiej. Gmina miejska Radziejów pełni zróżnicowane funkcje społeczno-gospodarcze. Są to przede wszystkim: funkcja administracyjna i usługowa związana z pełnieniem roli siedziby powiatu oraz siedziby gminy miejskiej i siedziby sąsiedniej gminy wiejskiej, funkcja usługowa (usługi komercyjne) i funkcje gospodarcze typowe dla ośrodka miejskiego w terenach wiejskich o charakterze rolniczym (obsługa zaplecza), funkcja lokalnego węzła komunikacji drogowej. Jako ośrodek usługowy znaczenia ponadlokalnego gmina miejska Radziejów pełni ważne funkcje w zakresie szkolnictwa średniego, lecznictwa szpitalnego, bezpieczeństwa publicznego, kultury, sportu i rekreacji – w zakresie każdej z tych działalności ich odbiorcami jest nawet około 40 tys. mieszkańców całego powiatu.

W ogólnym ujęciu w gminie miejskiej Radziejów wyróżnia się następujące elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- Część północną – leżącą na północ od drogi krajowej 62 – cechującą się rolniczym użytkowaniem,

- Część północno-zachodnią – z dominacją funkcji mieszkaniowej realizowanej zarówno w zabudowie jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej,
- Część północno-wschodnią – z dominacją funkcji gospodarczych,
- Część centralną – obejmującą historyczne stare miasto, o zróżnicowanym charakterze funkcjonalnym, w przewadze funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową w bezpośrednim sąsiedztwie starego miasta,
- Część zachodnią – o zróżnicowanym charakterze, z wciąż dużym znaczeniem rolnictwa, ale także obecnością usług (szpital, szkoła średnia) i infrastruktury technicznej,
- Część wschodnią – o przewadze funkcji rekreacyjnych,
- Część południowo-zachodnią – o przewadze funkcji rolniczych,
- Część południowo-środkową – zalesioną i o funkcjach rekreacyjnych,
- Część południowo-wschodnią – o przewadze funkcji rolniczych.

Granice pomiędzy jednostkami są w większości stosunkowo czytelne w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów. Powyższa struktura ma charakter ogólny, ale jednostki funkcjonalno-przestrzenne są na tyle jednoznacznie ukształtowane i na tyle charakterystyczne, że stanowią punkt wyjścia do identyfikacji jednostek planistycznych.

## Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

### Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego

Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego.

### Założenia rozwoju gminy miejskiej Radziejów

Następujące założenia rozwoju gminy miejskiej Radziejów leżą u podstaw formułowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zasad i kierunków zagospodarowania:

- Prognoza demograficzna wskazuje na spadek liczby mieszkańców – nie zachodzi więc potrzeba wyznaczania na dużą skalę nowych terenów rozwojowych mieszkalnictwa.
- Gmina miejska Radziejów pełni funkcję siedziby powiatu, co nakłada na samorząd gminy miejskiej szczególną odpowiedzialność za rozwój społeczno-gospodarczy nie tylko gminy miejskiej Radziejów ale także na stwarzanie w polityce przestrzennej warunków rozwoju i realizacji zadań typowych dla ośrodka oddziałującego na kilka sąsiednich gmin powiatu (zwłaszcza rozwój funkcji gospodarczych). Jako funkcje wiodące przyjęto: funkcję mieszkaniową, funkcje usługowe związane z pełnieniem roli ośrodka gminnego (dla gminy miejskiej i dla gminy wiejskiej) i powiatowego, pozarolnicze działalności gospodarcze (usługowe i wytwórcze), jako funkcję uzupełniającą przyjęto funkcję rolniczą.
- Gmina miejska Radziejów charakteryzuje się czytelną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, w której tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej cechują się stosunkowo dużą koncentracją. Są to walory rozwoju przestrzennego gminy miejskiej Radziejów i w studium nie zamierza się dokonywać w tym zakresie zasadniczych zmian.
- Część gminy miejskiej Radziejów znajduje się w strefach 10-krotnej wysokości siłowni wiatrowych funkcjonujących w mieście i w jego sąsiedztwie – tereny te zamierza się przeznaczyć na dalsze użytkowanie rolnicze lub rozwój przedsiębiorczości, ale nie zakłada się tu lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej.
- Obecnie gmina miejska Radziejów pełni także funkcję rolniczą. Zakłada się, że jej rola w rozwoju gminy miejskiej Radziejów będzie sukcesywnie maleć, a priorytet powinny mieć funkcje pozarolnicze, ale jednocześnie zamierza się chronić najlepszej przydatności grunty rolne przed przekształceniami na inne cele.

U podstaw szczegółowych zastosowanych rozwiązań planistycznych (projektowych) leżą następujące założenia:

- Założenie dostosowania zagospodarowania do prognozowanych zmian liczby ludności i charakteru funkcjonalnego gminy miejskiej Radziejów.
- Założenie optymalizacji w zakresie pełnienia zadań własnych samorządu gminy - głównie poprzez zasadę koncentracji zagospodarowania.
- Założenie umiarkowanej skali planowanych zmian zagospodarowania, ale jednocześnie zapewnienie możliwości rozwojowych w perspektywie dekady. Tereny rozwojowe wyznacza się na umiarkowaną skalę, w lokalizacjach, których szeroko rozumiana atrakcyjność zwiększa prawdopodobieństwo powodzenia tych przedsięwzięć.

## Zasady polityki przestrzennej na terenie gminy miejskiej Radziejów

Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- Rozwój przestrzenny gminy miejskiej Radziejów winien być podporządkowany nadrzędnemu celowi rozwoju, jakim jest zapewnienie wysokiego standardu życia mieszkańców. W odniesieniu do zakresu działalności władz samorządowych dotyczy to przede wszystkim prawidłowej realizacji zadań własnych - a więc głównie dostępności oraz jakości usług sektora publicznego - m.in. administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, gospodarki komunalnej, infrastruktury technicznej, itp. ale także racjonalnej gospodarki przestrzennej, ukierunkowanej przede wszystkim na koncentrację zagospodarowania.
- Wszystkie działania związane z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy miejskiej Radziejów, w tym związane ze zmianami zagospodarowania, będą podporządkowane priorytetom: (1) zapewnienia wysokiej jakości życia, (2) ochrony, naprawy i wzbogacania środowiska przyrodniczego, (3) ochrony, naprawy i wzbogacania dziedzictwa kulturowego. W odniesieniu do walorów przyrodniczych i kulturowych, w szczególności dotyczy to walorów, w których polityka lokalna może mieć istotny wpływ na ich stan: racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony terenów zieleni, ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, ochrony krajobrazu, ochrony i wzbogacania lokalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego (gleb, ciągów ekologicznych, zalesień i zadrzewień itp.), ochrony lokalnych wartości zasobów środowiska kulturowego. Lokalizacja wszelkiego zagospodarowania odbywać się będzie z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych poszczególnych terenów i innych uwarunkowań przyrodniczych oraz uwarunkowań kulturowych.
- Obszary istniejącej zabudowy adaptuje się z możliwością dokonywania uzupełnień, przekształceń i rehabilitacji oraz rozwoju zabudowy w sąsiedztwie zabudowy istniejącej (poprzez kontynuację terenów zagospodarowanych – nie dotyczy to obszarów zabudowy rozproszonej, w przypadku których nie zakłada się lokalizacji nowej zabudowy) - przyjmując jako nadrzędną zasadę dążenie do koncentracji osadnictwa i przeciwdziałanie rozpraszania zainwestowania (rozwój nowej zabudowy na warunkach określonych w dalszej części Studium).
- Tereny mieszkaniowe należy sukcesywnie wyposażać w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej i dążyć do zapewnienia ich wysokiej jakości i sprawności. W szczególności dotyczy to gospodarki ściekowej oraz systemów grzewczych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić możliwość stosowania indywidualnych urządzeń z zakresu energetyki odnawialnej (zwłaszcza solarnej, fotowoltaicznej i geotermii).
- Rozwój nowego zagospodarowania powinien odbywać się na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny być sporządzane sukcesywnie w miarę posiadanych środków i pojawiającej się presji na zagospodarowanie danej przestrzeni. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być sporządzane dla wszystkich terenów, dla których dopuszcza się zmianę przeznaczenia jako działanie wyprzedzające - będące reakcją na zamiar wprowadzenia tych zmian.
- Wszystkie noworealizowane obiekty użyteczności publicznej należy projektować w sposób umożliwiający w przyszłości poszerzenie zakresu funkcji lub zmianę funkcji pierwotnej w kierunku realizacji działalności kulturalnych lub opiekuńczych dla ludności starszej.
- Dopuszcza się, by istniejącej lub nowowyznaczonej zabudowie mieszkaniowej towarzyszyły nieuciążliwe usługi. Jako „nieuciążliwe usługi” należy tu rozumieć przedsięwzięcia niezaliczane do kategorii mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Analogicznie należy rozumieć „nieuciążliwe działalności gospodarcze”. Powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, na podstawie przepisów odrębnych oraz nie dotyczą przedsięwzięć z zakresu usług publicznych.
- Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami oraz rozwój działalności gospodarczych powinien być realizowany na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których skala możliwej zabudowy nie powinna przekraczać potrzeb wynikających z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz z szacunku zapotrzebowania na nową zabudowę (określonego w rozdziale „Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę”), przy czym:
  - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na cele działalności gospodarczych (P, P/U, U/P) należy sporządzać w granicach terenów określonych na Załączniku nr 4 jako: „tereny zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych” oraz „tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych”,
  - zabudowa mieszkaniowa (ewentualnie z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami) powinna być realizowana w granicach już obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny na ten cel oraz w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; mpzp na cel zabudowy mieszkaniowej (ewentualnie z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami) powinny być sporządzane w granicach terenów określonych na Załączniku nr 4 jako: „strefa śródmiejska - tereny zabudowy



usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej” lub „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” lub (ale tylko w zakresie adaptacji istniejącej zabudowy, bez wyznaczania nowych terenów realizacji zabudowy) „tereny zabudowy służącej produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej i usług”. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej poza okolicznościami opisanymi powyżej mogą mieć na celu wyłącznie adaptację, modernizację, poprawę standardu istniejącego zagospodarowania, ale bez wyznaczania możliwości realizacji nowej zabudowy.

- Dla działalności gospodarczych ustala się:
  - na terenie całej gminy miejskiej Radziejów wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - charakter działalności gospodarczych należy dostosować do lokalnych predyspozycji przestrzennych,
  - należy preferować działalności gospodarcze tworzące dużą liczbę miejsc pracy,
  - szczególnie preferuje się przedsięwzięcia: 1) związane z przetwórstwem rolno-spożywczym, 2) związane z nowoczesnymi technologiami (fabryki, montownie) o niskiej skali emisji zanieczyszczeń, jak też lokalizację biur, laboratoriów, centrów badawczo-rozwojowych,
  - realizacja nowych zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych powinna uwzględniać stosowanie rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenie naturalnych izolacji terenów działalności gospodarczych od terenów przyległych.
  - lokalizację działalności wymagających intensywnego transportu surowców lub produktów, lub działalności związanych z intensywnym ruchem pojazdów ciężarowych (np. logistyka) należy dostosować do możliwości obsługi transportowej.
- Zakłada się kontynuację działalności rolniczych dostosowanych do lokalnych uwarunkowań, przy założeniu że działalność rolnicza nie może kolidować z funkcjami mieszkaniowymi i rekreacyjnymi.
- Dopuszcza się możliwość realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania turystycznego związanego z rekreacją, wypoczynkiem, turystyką, udostępnianiem walorów kulturowych, obsługą ruchu krajoznawczego i edukacją ekologiczną - dopuszcza się rozwój ogólnodostępnego zagospodarowania służącego tym celom (należy uwzględnić ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i przepisów szczególnych).
- Ustanawia się zakaz przekształcania rodzinnych ogrodów działkowych na terenie gminy miejskiej Radziejów na cele nie związane z rekreacją i wypoczynkiem.
- W miarę możliwości finansowych należy utrzymać istniejącą sieć usług publicznych (prowadzonych przez gminę miejską Radziejów) i dążyć do jej wzbogacania – zarówno poprzez rozwój ilościowy (rozwój nowej infrastruktury na terenie gminy miejskiej Radziejów) oraz jakościowy (poszerzanie zakresu działalności prowadzonych instytucji).
- Ze względu na prognozowany szybki wzrost liczby i udziału ludności starszej, wskazuje się konieczność opracowania i bieżącego aktualizowania, gminnego programu realizacji usług publicznych, który zapewni właściwą i dostosowaną do specyficznego zapotrzebowania generowanego przez wszystkie grupy wiekowej, obsługę w tym zakresie.
- Infrastrukturę obsługi ludności należy dostosować do prognozowanych zmian struktur ludności (dotyczy to zwłaszcza rozwoju infrastruktury adresowanej do ludności starszej oraz dostosowania architektonicznego wszystkich placówek publicznych).
- Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie wyznacza się terenów na cele realizacji energetyki odnawialnej o mocy ponad 100kW, z wyjątkiem dopuszczenia rozwoju instalacji fotowoltaicznych – w granicach terenów określonych na Załączniku nr 4 oraz na dachach budynków o funkcjach usługowych, magazynowych i produkcyjnych

### Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę

Uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne oraz prognozę demograficzną i ocenę możliwości finansowych realizacji zadań własnych, dokonano szacunku maksymalnego niezbędnego zapotrzebowania na nową zabudowę. Analiza ta stanowiła podstawę dla dalszych działań projektowych związanych z przeznaczeniem terenów. Z wykonanej w Załączniku nr 1 oceny chłonności istniejącego zagospodarowania oraz z prognozy zapotrzebowania na tereny rozwojowe w przyszłości, wynika następujący bilans terenów (stanowiący różnicę pomiędzy obecnie oferowanymi terenami rozwojowymi, a prognozowanym zapotrzebowaniem – przy uwzględnieniu prognozowanych źródeł zróżnicowań przestrzennych intensywności procesów inwestycyjnych):

Określa się następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę:

#### **A. W ZAKRESIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

Przeprowadzone analizy wykazują, iż gmina miejska Radziejów prezentuje dobrą (w niektórych aspektach bardzo dobrą) sytuację mieszkaniową, wyrażaną wskaźnikami statystycznymi odnoszonymi do innych miast o podobnym charakterze. Wyraźnie gorszy od średniej dla miast województwa jest wskaźnik związany z liczbą mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców miasta i zasadne jest podejmowanie działań na rzecz poprawy tego wskaźnika poprzez zwiększanie liczby mieszkań. W wyniku dokonanych analiz oceniono, że realizacja około 140-200 nowych mieszkań doprowadziłaby do osiągnięcia stanu w pełni satysfakcjonującego.

#### **B. W ZAKRESIE ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

Aktualny stan rozwoju działalności usługowych w mieście nie wskazuje na potrzebę podejmowania działań naprawczych, związanych z dążeniem do podniesienia wskaźników dostępności usług (mierzonych np. liczbą podmiotów w stosunku do mieszkańców). Niemniej jednak należy mieć na uwadze, że jako miasto powiatowe, Radziejów obsługuje mieszkańców całego powiatu i oprócz liczby podmiotów usługowych, bardzo istotne jest także zwiększanie oferty (asortymentu) działalności usługowych oraz stwarzanie warunków dla rozwój usług wymagających większej przestrzeni, czy też atrakcyjnych, nowoczesnie urządzonych, skupiających większą liczbę podmiotów, powierzchni (typowych np. dla pawilonów w centrach handlowych, itp.). W przestrzeni gminy miejskiej Radziejów większe tereny dla rozwoju usług (w ramach funkcji P/U i U/P) dostępne są wyłącznie w jednej lokalizacji w części środkowo-wschodniej (teren mpzp), brak takich terenów w pobliżu największych obecnie skupisk mieszkańców (w części północnej). Niezbędne zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) można więc szacować na kilka tysięcy (co najmniej 3-5 tys).

Uwzględniając rolę i znaczenie gminy miejskiej Radziejów w stymulowaniu rozwoju całego powiatu, wskazuje się potrzebę wyznaczenia przestrzeni dla realizacji wielkopowierzchniowego centrum handlowo-usługowego, w ramach którego powinna być też możliwa realizacja różnego rodzaju działalności usługowych.

#### **C. W ZAKRESIE ZABUDOWY SŁUŻĄCEJ CELOM GOSPODARCZYM**

Przeprowadzone analizy wykazują bardzo duży deficyt przestrzeni dla rozwoju działalności gospodarczych – w tym zwłaszcza działalności wymagającej średnich lub dużych powierzchni, to znaczy działalności produkcyjnych, magazynowych, składowych, logistycznych, handlu hurtowego.

Przeprowadzone analizy wskazały potrzebę wydzielenia kilkudziesięciu hektarów terenów stricte przemysłowych (minimum 30 ha). Jeśli jednak uwzględni się konieczność zachowania buforów od sąsiednich terenów, dla których działalności gospodarcze mogą być postrzegane jako kolizyjne, przy uwzględnieniu konieczności obsługi transportowej, rzeczywista skala zapotrzebowania jest znacznie wyższa. Zakłada się, że ze względu na brak rezerw terenowych dla rozwoju niektórych rodzajów usług w ramach obecnej zabudowy gminy miejskiej Radziejów, powinny być one realizowane w ramach wyznaczanych nowych terenów rozwoju gospodarczego.

#### **Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Po przeanalizowaniu zakresu potencjalnie niezbędnych inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz po przeanalizowaniu wielkości i zmian wieloletnich budżetu gminy stwierdza się, że zakres niezbędnych inwestycji nie przekracza możliwości finansowych gminy miejskiej Radziejów.

#### **Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach stwierdzonego zapotrzebowania na nową zabudowę**

Realizacja nowej zabudowy na obszarach stwierdzonego zapotrzebowania będzie wymagała następujących inwestycji z zakresu zadań własnych gminy miejskiej Radziejów:

- realizacji dróg publicznych,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków (w przypadku położenia danego terenu w granicach aglomeracji kanalizacyjnej)

- dostosowania potencjału w zakresie infrastruktury społecznej – zwłaszcza dotyczy to usług i przestrzeni publicznych dedykowanych dla ludności starszej.

### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy miejskiej Radziejów

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy miejskiej Radziejów do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania, określono na podstawie:

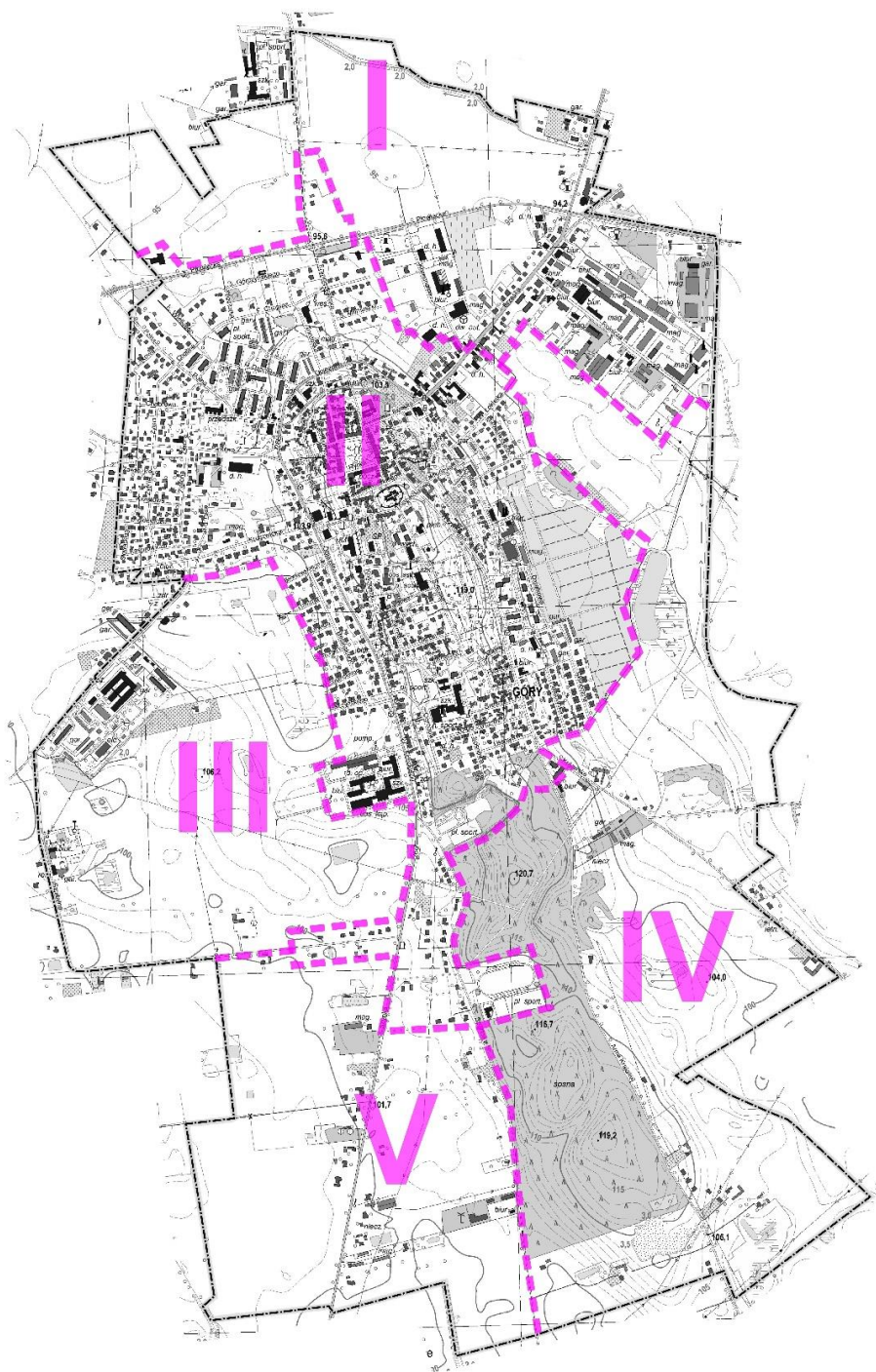
- obecnego charakteru funkcjonalnego poszczególnych części gminy miejskiej Radziejów, zwłaszcza stosunkowo czytelnego rozmieszczenia terenów mieszkaniowo-usługowych, gospodarczych, rolnych, przyrodniczo-rekreacyjnych, które mają w Radziejowie układ stosunkowo zbliżony do strefowego, tylko w niewielkim stopniu mozaikowy,
- cech fizycznogeograficznych przestrzeni – zwłaszcza rozmieszczenia terenów rolnych (przy uwzględnieniu zróżnicowania ich przydatności – do przekształceń wskazano przede wszystkim tereny o gorszej przydatności), kompleksu leśnego oraz nielicznych (a więc tym bardziej cennych w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów) terenów wód, ich otoczenia i terenów podmokłych wykazujących potencjał środowiskowy,
- oceny potencjalnej możliwości obsługi komunikacyjnej różnych funkcji w poszczególnych częściach gminy miejskiej Radziejów,
- przesądzeń dotyczących przeznaczenia terenu wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w praktyce niezagospodarowane tereny przeznaczane na cele zabudowy mieszkaniowej w mpzp, przy prognozie demograficznej zakładającej ubytek mieszkańców, w całości zaspokajają potrzeby gminy miejskiej Radziejów w zakresie terenów rozwojowych dla mieszkalnictwa,
- aspiracji samorządu w zakresie tworzenia terenów inwestycyjnych dla rozwoju gospodarczego o znaczeniu zarówno gminnym jak i ponadgminnym – związanym z pełnieniem przez gminę miejską Radziejów funkcji siedziby powiatu.

W przestrzeni gminy miejskiej Radziejów na potrzeby różnicowania polityki przestrzennej, wyznaczono następujące jednostki polityki przestrzennej:

**Tabela. Jednostki polityki przestrzennej wyznaczone na potrzeby różnicowania polityki przestrzennej gminy miejskiej Radziejów**

| Oznaczenie jednostki | Założenia zmian w charakterze zagospodarowania w granicach jednostki   |
|----------------------|--|
| I –<br>północna      | <p><b>Charakterystyka stanu obecnego</b><br/>Obecnie jest to jednostka wielofunkcyjna z bardzo dużym udziałem terenów rolnych oraz terenów przemysłowo-usługowych i niewielką liczbą zabudowy mieszkaniowej; w granicach jednostki znajduje się główny punkt zasilania. Znajduje się tu największe skupienie działalności gospodarczych charakteryzujących się zapotrzebowaniem na przestrzeń i zabudowę kubaturową - magazynowo-składową i służącą wytwórczości.</p> <p><b>Założenia rozwoju</b><br/>Najważniejszym założeniem kształtowania rozwoju jednostki jest stworzenie przestrzeni inwestycyjnych służących rozwojowi przedsiębiorczości o charakterze ponadlokalnym, przy wykorzystaniu bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej z drogi krajowej i drogi wojewódzkiej, a także ze względu na możliwość ulokowania podmiotów gospodarczych poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo w ramach terenów rozwoju gospodarczego, wyznacza się teren umożliwiający lokalizację wielkopowierzchniowych placówek handlowych.</p> <p><b>Planowane zmiany w zagospodarowaniu</b><br/>Przekształcenie większości terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo, na cele terenów rozwoju gospodarczego (P, P/U, U/P).</p> |
| II -<br>centralna    | <p><b>Charakterystyka stanu obecnego</b><br/>Obecnie jest to jednostka wielofunkcyjna z przewagą funkcji mieszkaniowych i usługowych, stanowiąca największą koncentrację działalności usługowych (publicznych i komercyjnych – o znaczeniu lokalnym i powiatowym) i zamieszkiwana przez zdecydowaną większość mieszkańców gminy miejskiej Radziejów. Znajduje się tu także jedyny w mieście kompleks ogrodów działkowych. Część staromiejska wykazuje skupienie obiektów chronionych ze względu na znaczenie dla dziedzictwa kulturowego. Jednostka cechuje się bardzo dużą intensywnością zagospodarowania – posiada tylko bardzo niewielkie rezerwy terenowe umożliwiające rozwój nowej zabudowy poprzez uzupełniania i kontynuację istniejącej.</p> <p><b>Założenia rozwoju</b><br/>Najważniejszym założeniem kształtowania rozwoju jednostki jest porządkowanie zagospodarowania, podnoszenie standardu zabudowy oraz rozwój potencjału usługowego i wzmacnianie przestrzeni publicznych dla zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców.</p> <p><b>Planowane zmiany w zagospodarowaniu</b></p>   |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | <p>Nie przewiduje się istotnych zmian w zagospodarowaniu – dopuszcza się realizację zabudowy uzupełniającej obecnie istniejącej, o niewielkiej skali, nie mającej istotnego wpływu na zwiększenie intensywności zagospodarowania (w pierwszej kolejności nowa zabudowa mieszkaniowa powinna być realizowana w granicach mpzp wyznaczonego w jednostce III).</p>   |
| III -<br>środkowoz<br>achodnia    | <p><b>Charakterystyka stanu obecnego</b><br/> Obecnie jest to jednostka wielofunkcyjna z dominacją terenów rolnych. Znajduje się tu szpital oraz ujęcie wody. Jednostka w całości objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – umożliwi się tu realizację ponad 300 zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych oraz wyznacza ok. 9 ha terenów rozwoju gospodarczego, wyznacza tereny zieleni oraz układ drogowy.</p> <p><b>Założenia rozwoju</b><br/> Jednostka stanowi rezerwę terenową dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Skupiać będzie całość lub dominująca większość ruchu budowlanego realizowanego na terenie gminy miejskiej Radziejów. Jednocześnie zakłada się utrzymanie wszystkich pełnionych tu obecnie funkcji poza rolniczą (usługowa o znaczeniu ponadlokalnym – szpital, infrastrukturalna – zaopatrzenie w wodę, gospodarcza – tereny wyznaczone dla rozwoju przedsiębiorczości oraz tereny zieleni, wykazujące lokalny potencjał środowiskowy).</p> <p><b>Planowane zmiany w zagospodarowaniu</b><br/> Przewiduje się sukcesywny rozwój zagospodarowania na terenach obecnie rolnych – realizowanego zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.</p>  |
| IV -<br>wschodnia                 | <p><b>Charakterystyka stanu obecnego</b><br/> Obecnie jest to jednostka wielofunkcyjna z dominacją terenów rolnych, w jej granicach znajduje się także kompleks leśny oraz niezbyt liczna zabudowa zagrodowa lub zabudowa o mieszanych funkcjach mieszkaniowych, produkcji rolnej i usługowych. W granicach jednostki na podstawie mpzp wyznaczono teren realizacji nowego cmentarza. Jednostka pełni ważną rolę dla rekreacji i aktywności fizycznej mieszkańców ze względu na lokalizację lasu (częściowo pełniącego rolę parku miejskiego) oraz urządzany teren zielony tzw. Błota. W granicach jednostki znajdują się dwa tereny wymagające interwencji dla poprawy ładu przestrzennego – teren byłego wyrobiska oraz rekultywowane składowisko odpadów.</p> <p><b>Założenia rozwoju</b><br/> Jednostka nie wykazuje predyspozycji dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej ze względu na położenie znacznej jej części w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych (strefa 10-krotności wysokości siłowni). Nie stwarza się warunków dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Na części terenów rolnych umożliwi się alternatywnie realizację energetyki odnawialnej – instalacji fotowoltaicznych.</p> <p><b>Planowane zmiany w zagospodarowaniu</b><br/> Przewiduje się zachowanie niskiej intensywności zagospodarowania. Zmiana zagospodarowania nastąpi wskutek realizacji (zgodnie z mpzp) nowego cmentarza. Możliwa zmiana zagospodarowania związana z realizacją elektrowni fotowoltaicznych. Wyrobisko poeksploatacyjne wskazuje się do zalesienia.</p>          |
| V-<br>południow<br>ozachodni<br>a | <p><b>Charakterystyka stanu obecnego</b><br/> Obecnie jest to jednostka wielofunkcyjna z dominacją terenów rolnych, w jej granicach znajduje się także niezbyt liczna zabudowa zagrodowa lub zabudowa o mieszanych funkcjach mieszkaniowych, produkcji rolnej i usługowych. W granicach jednostki funkcjonuje niewielka elektrownia wiatrowa.</p> <p><b>Założenia rozwoju</b><br/> Zakłada się wykorzystanie części obecnych terenów rolnych do rozwoju gospodarczego – wyznacza się tereny rozwoju przedsiębiorczości o charakterze ponadlokalnym, przy wykorzystaniu dostępności z drogi wojewódzkiej, a także ze względu na możliwość ulokowania podmiotów gospodarczych poza bezpośrednim sąsiedztwem większych skupisk zabudowy mieszkaniowej. Znaczna część jednostki leży w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych (strefa 10-krotności wysokości siłowni). Nie stwarza się warunków dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach rolnych przeznaczanych na cel rozwoju gospodarczego umożliwi się alternatywnie realizację energetyki odnawialnej – instalacji fotowoltaicznych. W południowej części jednostki wyznacza się teren realizacji obwodnicy Radziejowa w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 266 (większość obwodnicy znajdzie się na terenie gminy wiejskiej Radziejów)</p> <p><b>Planowane zmiany w zagospodarowaniu</b><br/> Przekształcenie części terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo, na cele terenów rozwoju gospodarczego (P, P/U, U/P). Możliwa zmiana zagospodarowania związana z realizacją elektrowni fotowoltaicznych.</p> |



*Rysunek. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miejskiej Radziejów do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania – jednostki polityki przestrzennej*

#### Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Na terenie gminy miejskiej Radziejów wskazuje się (Załącznik nr 4) następujące rodzaje przeznaczenia terenu (zagospodarowania i towarzyszących mu funkcji) oraz następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenu:

##### a) tereny, w których nie nastąpi zmiana funkcji. Są to:

**strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej - adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej jako kontynuacji i uzupełnienia zabudowy istniejącej**

*Powyższe dotyczy istniejącej zabudowy usługowej (w tym usługi publiczne) oraz zabudowy mieszkaniowej z*

*towarzyszącymi usługami - położonych w centralnej części gminy miejskiej Radziejów i stanowiących koncentrację działalności usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym. Powyższe dotyczy także terenów służących kontynuacji istniejącej zabudowy o takim charakterze w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. W granicach tego rodzaju przeznaczenia terenu dalszy rozwój zabudowy będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania, zwłaszcza usługowego oraz koncentracji ludności.*

*Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy.*

*Dopuszcza się realizację zagospodarowania służącego funkcjom: usługowej (usługi publiczne, usługi komercyjne, w tym handel), mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, nieuciążliwym działalnościami gospodarczym (z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), rekreacyjnej, sportowej, wypoczynkowej i integracji społecznej, a także tworzenie przestrzeni publicznych, terenów zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej służącej obsłudze powyższych funkcji.*

*Strefa śródmiejska stanowi najważniejszą koncentrację potencjału i dziedzictwa kulturowego gminy miejskiej Radziejów i rozwój zagospodarowania powinien uwzględniać priorytet ochrony, odnowy i eksponowania zasobów kultury.*

*Wyklucza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego).*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej”**

**tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami jako kontynuacji i uzupełnienia zabudowy istniejącej**

*Powyższe dotyczy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (w tym usług publicznych – z zakresu ochrony zdrowia, edukacji, kultury i innych), terenów służących kontynuacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami lub na cele nieuciążliwych usług. W granicach tego rodzaju przeznaczenia terenu dalszy rozwój zabudowy będzie służył celowi koncentracji zagospodarowania oraz koncentracji ludności.*

*Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy.*

*Dopuszcza się realizację zagospodarowania służącego funkcjom: mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, usługowej (usługi publiczne, usługi komercyjne, w tym handel), nieuciążliwym działalnościami gospodarczym (z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), rekreacyjnej, sportowej, wypoczynkowej i integracji społecznej, a także tworzenie przestrzeni publicznych, terenów zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej służącej obsłudze powyższych funkcji.*

*W granicach tego rodzaju przeznaczenia terenu dopuszcza się także kontynuację dotychczasowego użytkowania rolniczego (do czasu dokonania przekształceń na cele nierolnicze).*

*Wyklucza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego).*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”**

**tereny zabudowy usługowej - adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami jako kontynuacji i uzupełnienia zabudowy istniejącej**

*Powyższe dotyczy terenów zabudowy usługowej (zarówno usług publicznych, jak i komercyjnych), w których wyklucza się możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej. .*

*Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy.*

*Dopuszcza się realizację zagospodarowania służącego funkcjom: usługowej (usługi publiczne, usługi komercyjne, w tym handel - z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), rekreacyjnej, sportowej, wypoczynkowej i integracji społecznej, a także infrastruktury technicznej i komunikacyjnej służącej obsłudze powyższych funkcji.*

*Wyklucza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego).*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny zabudowy usługowej”**

**tereny zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych - adaptacja z dopuszczeniem realizacji zabudowy przemysłu i rzemiosła, usług, składów, magazynów, handlu, transportu, obsługi rolnictwa, infrastruktury technicznej - jako kontynuacji i uzupełnienia zabudowy istniejącej**

*Powyższe dotyczy istniejącej zabudowy o funkcjach gospodarczych, terenów służących kontynuacji zabudowy o takim charakterze w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy o funkcjach gospodarczych oraz terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcyjne lub usługowe.*

*Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej zabudowy harmonijnie dostosowanej pod względem formy i funkcji poprzez kontynuację istniejącej zabudowy.*

*W nowosporzadzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zakazuje się dopuszczenia możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w sytuacji gdy zagospodarowanie o takim charakterze położone byłoby w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na cel zabudowy mieszkaniowej lub terenów służących realizacji potrzeb rekreacyjnych.*

*Dopuszcza się funkcje: przemysłu i rzemiosła, składów, magazynów, handlu, transportu, obsługi rolnictwa i infrastruktury technicznej a także zieleni izolacyjnej w stosunku do terenów realizacji funkcji wskazanych powyżej.*

*Poza opisanym powyżej wyjątkiem wynikającym z konieczności ochrony terenów mieszkaniowych, dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych”**

**tereny zabudowy służącej produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej i usług - adaptacja z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy o takim charakterze**

*Powyższe dotyczy istniejącej rozproszonej lub tworzącej niewielkie skupiska, zabudowy zagrodowej, zabudowy służącej produkcji rolnej oraz obsługi rolnictwa, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i innych działalności gospodarczych o małej skali zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.*

*Dopuszcza się uzupełnienia, rozbudowę, przebudowę, przekształcenia i rehabilitację istniejącej zabudowy.*

*W nowosporzadzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zakazuje się dopuszczenia możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w sytuacji gdy zagospodarowanie o takim charakterze położone byłoby w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na cel zabudowy mieszkaniowej lub terenów rolnych wskazywanych do przekształceń na cel zabudowy mieszkaniowej.*

*Dopuszcza się funkcje: produkcji rolniczej (zabudowa zagrodowa, służąca hodowli, obsłudze rolnictwa, i innego rodzaju zabudowa związana z produkcją rolną), mieszkaniową (realizowaną w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługową lub zabudowy zagrodowej), usługową (realizowaną w zabudowie samodzielnej lub w ramach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowo-mieszkaniowej) a także zieleni izolacyjnej w stosunku do terenów realizacji funkcji wskazanych powyżej. Pomimo formalnego dopuszczenia lokalizacji zabudowy związanej z hodowlą i chowem zwierząt, działalności te uważa się za kolizyjne z funkcją mieszkaniową, rekreacyjną i częścią działalności usługowych, a więc na etapie sporządzania mpzp należy zwrócić szczególną uwagę na wykluczenie możliwości zaistnienia negatywnych oddziaływań tego rodzaju działalności rolniczych na sąsiednie tereny.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny zabudowy służącej produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej i usług”**

**tereny zieleni o znaczeniu rekreacyjnym oraz środowiskotwórczym - pełniące funkcje ekologiczne i rekreacyjne do adaptacji oraz do rozwoju działalności rekreacyjnych i przestrzeni publicznych**

*Powyższe dotyczy terenów lasów, parków, zieleńców, zieleni w sąsiedztwie zbiorników wodnych - pełniących w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów funkcje środowiskowe oraz pełniących funkcje rekreacyjne (jako tereny ogólnodostępne) lub też predestynowane do zagospodarowania w tym kierunku.*

*Dopuszcza się zagospodarowanie jako przestrzeń publiczną, dopuszcza się realizację ogólnodostępnej infrastruktury służącej celom rekreacyjnym i sportowym - bez uszczuplania potencjału środowiskowego. Dopuszcza się działania o charakterze porządkującym i dostosowującym do funkcji rekreacyjnych i pełnienia roli przestrzeni publicznych. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i wypoczynkowi (w tym ścieżek i tras pieszych i rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, placów zabaw, placów dla spotkań publicznych, realizacji imprez o charakterze masowym, i temu podobnych celów integracji społecznej).*

*Adaptacja terenów zieleni do pełnienia funkcji rekreacyjnych nie może uszczuplać ich potencjału środowiskowego.*

*Rekreacyjne zagospodarowanie kompleksu leśnego, powinno uwzględniać możliwość prowadzenia prac pielęgnacyjnych oraz gospodarczego użytkowania lasu, na warunkach określonych przez Nadleśnictwo Włocławek. Należy zwrócić uwagę, iż obszar gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w ogólnej strukturze użytkowania gruntów w obszarze gminy Miasto Radziejów jest bardzo niski, dlatego zasadne jest aby wszelkie możliwe inwestycje planować poza obszarami leśnymi aby nie uszczuplać i tak niewielkich zasobów leśnych gminy. Należy zaznaczyć, iż w przypadku inwestycji wymagających jednak zajęcia gruntów leśnych z przeznaczeniem na cele nieleśne konieczne jest zachowanie postępowania przewidzianego przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).*

*W ramach powyższej kategorii przeznaczenia terenu, wyznacza się dwa tereny (wskazane na rysunku Studium), dla których określa się szczególne warunki zagospodarowania:*

- Teren byłego składowiska odpadów (po rekultywacji), który wymaga działań adaptacyjnych na rzecz stworzenia przestrzeni dla działalności sportowej, rekreacyjnej, organizacji imprez masowych, itp. Teren ten może zostać wykorzystany dla utworzenia rodzinnego ogrodu działkowego. Alternatywnie może zostać zagospodarowany w kierunku pełnienia funkcji wyłącznie środowiskowych (bez infrastruktury umożliwiającej penetrację rekreacyjną) – np. przez zalesienie lub zakrzewienie.*
- Teren byłego cmentarza żydowskiego wraz z bezpośrednim sąsiedztwem, który ze względu na dziedzictwo kulturowe tego miejsca nie powinien być wykorzystywany do organizacji imprez masowych o charakterze rozrywkowym. Sugeruje się zagospodarowanie uwzględniające dziedzictwo kultury żydowskiej, realizację miejsca edukacji regionalnej („ogród pamięci”), zagospodarowanie służące rekreacji o charakterze indywidualnym lub realizowanej w małych grupach.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny zieleni o znaczeniu rekreacyjnym oraz środowiskotwórczym”**

#### **tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu środowiskotwórczym**

*Powyższe dotyczy użytków zielonych i terenów zieleni w obszarach podmokłych obniżen – pełniących w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów funkcje środowiskowe - nie wskazanych ze względów środowiskowych lub ze względu na warunki wodno-gruntowe do szerokiego (masowego) udostępniania na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.*

*Przeznacza się do zachowania stanu obecnego, dopuszcza się wykorzystanie rolnicze oraz realizację zagospodarowania służącego celom rekreacyjnym i edukacji ekologicznej - bez uszczuplania potencjału środowiskowego. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i edukacji ekologicznej. Wyklucza się możliwość realizacji zagospodarowania służącego realizacji imprez o charakterze masowym.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu środowiskotwórczym”**

#### **tereny rolne**

*Powyższe dotyczy terenów rolnych, przeznaczonych do zachowania stanu obecnego. W odrębnie wskazanych granicach dopuszcza się realizację urządzeń energetyki odnawialnej z zakresu fotowoltaiki o mocy ponad 100kW (jako przeznaczenia alternatywnego dla użytkowania rolnego).*

*Nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć z zakresu hodowli zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny rolne”**

#### **tereny infrastruktury sportu**

*Powyższe dotyczy terenów stadionu miejskiego.*

*Przeznacza się do zachowania stanu obecnego - zakaz zmiany przeznaczenia.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny infrastruktury sportu”**

#### **tereny ogrodów działkowych**

*Powyższe dotyczy terenów ogrodów działkowych.*

*Przeznacza się do zachowania stanu obecnego - zakaz zmiany przeznaczenia. Wskazuje się konieczność uporządkowanie i estetyzacji zagospodarowania. Docelowo - obowiązek realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny ogrodów działkowych”**



#### **tereny cmentarzy**

*Powyższe dotyczy terenu istniejącego cmentarza oraz terenu przeznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cel urządzenia cmentarza (z terenami obsługi cmentarza).*

*Przeznacza się do zachowania stanu obecnego - zakaz zmiany przeznaczenia.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny cmentarzy”**

#### **tereny infrastruktury technicznej**

*Powyższe dotyczy terenów infrastruktury ujęć wody i głównego punktu zasilania. Nie dotyczy układu drogowego - oznaczonego na Załączniku nr 4 za pomocą odrębnej symboliki.*

*Przeznacza się do zachowania stanu obecnego, chyba że w wyniku działań podjętych przez gestorów infrastruktury jej funkcjonowanie w danej lokalizacji przestanie być zasadne. W takiej sytuacji dopuszcza się przekształcenia na inne funkcje, pod warunkiem ich niekolidowania z funkcją mieszkaniową i/lub rekreacyjną realizowaną w sąsiedztwie.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny infrastruktury technicznej”**

### **b) tereny, w których dopuszcza się zmianę funkcji (przeznaczenia terenu oraz stanu i charakteru zagospodarowania). Są to:**

#### **tereny rolne, dla których zakłada się zmianę przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych**

*Dopuszcza się funkcje: przemysłu i rzemiosła, składów, magazynów, handlu (w tym wielkopowierzchniowego – w granicach określonych na rysunku Studium), transportu, obsługi rolnictwa i infrastruktury technicznej a także zieleni izolacyjnej w stosunku do terenów realizacji funkcji wskazanych powyżej oraz w odrębnie wskazanych granicach dopuszcza się realizację urządzeń energetyki odnawialnej z zakresu fotowoltaiki o mocy ponad 100kW (jako przeznaczenia alternatywnego dla funkcji gospodarczych). Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym w nowosporzadzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zakazuje się dopuszczenia możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w sytuacji gdy zagospodarowanie o takim charakterze położone byłoby w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na cel zabudowy mieszkaniowej lub terenów służących realizacji potrzeb rekreacyjnych.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych”**

#### **tereny, dla których wskazuje się celowość zalesienia**

*Dotyczy terenu po byłym wyrobisku, dla którego zalesienie jest optymalną formą zagospodarowania ze względów środowiskowych. Alternatywnie dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako przestrzeni publicznej o charakterze parkowym - z ogólnodostępną infrastrukturą służącą celom rekreacyjnym i sportowym. Przy alternatywnym kierunku zagospodarowania - zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem realizacji ogólnodostępnego zagospodarowania służącego rekreacji i wypoczynkowi (w tym ścieżek i tras pieszych i rowerowych z towarzyszącą małą architekturą, placów zabaw, placów dla spotkań publicznych, realizacji imprez o charakterze masowym i temu podobnych celów integracji społecznej).*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny wskazywane do zalesienia”**

#### **tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń energetyki odnawialnej z zakresu fotowoltaiki o mocy ponad 100kW – jako funkcję alternatywną dla użytkowania rolnego lub przekształceń na cele rozwoju gospodarczego**

*W ramach części terenów rolnych (oznaczonych na Załączniku nr 4 jako „tereny rolne”) oraz części terenów rolnych wskazywanych do przekształceń w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych (oznaczonych na Załączniku nr 4 jako „tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych”) wyznacza się tereny, w których alternatywnie do funkcji wiodącej wskazanej w studium, możliwa jest realizacja energetyki odnawialnej bazującej na instalacjach fotowoltaicznych. Granice powyższych terenów należy interpretować jako „tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z terenami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu”.*

**Na Załączniku nr 4 tereny te są wskazane jako „tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW wytwarzających energię fotowoltaiczną”**

*Niezależnie od powyższego, realizację urządzeń energetyki odnawialnej z zakresu fotowoltaiki o mocy ponad 100kW dopuszcza się także na dachach budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych na terenie*

całego miasta – nie zostały one wskazane na rysunku Studium.

W obszarze każdego z wyżej wymienionych rodzajów przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację (na warunkach wynikających z przepisów odrębnych), niewskazanej na rysunku Studium, infrastruktury technicznej zaliczanej do zadań publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (z uwzględnieniem wymaganych stref ograniczeń w użytkowaniu terenu - pasów technologicznych).

## Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączane spod zabudowy

### Wskaźniki dotyczące zagospodarowania

W stosunku do wszystkich nowo realizowanych zabudowań, ustala się wymogi:

- w zabudowie MN/U oraz w przypadku terenów P i U położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MN i MN/U wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (powyższe ograniczenie nie dotyczy realizacji inwestycji dopuszczanych na podstawie przepisów odrębnych),
- wyznaczenia odpowiedniej do charakteru zabudowy liczby miejsc parkingowych,
- zachowania wysokiej jakości architektonicznej oraz harmonizacji (pod względem wysokości, kubatury, kolorystyki, charakteru i nachylenia dachów) z terenami sąsiednimi,
- sugeruje się realizację dachów dwu i wielospadowych, z sugestią montażu instalacji do pozyskiwania energii słonecznej,
- stosowania proekologicznych systemów grzewczych dla zaopatrzenia w ciepło nowoprojektowanych budynków,
- ograniczania uciążliwości projektowanych obiektów usługowych do granic własnej działki,
- odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyjątkowo stosowanie szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych jako rozwiązania przejściowego - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
- docelowego odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów po odpowiednim podczyszczeniu; zapewnienie możliwości infiltracji do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych.

Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania, do uwzględnienia na terenach dotąd nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz przy zmianie obowiązujących mpzp:

- a) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla zabudowy o przeznaczeniu nie określonym w niniejszej tabeli - ustalana indywidualnie w zależności od skali zabudowy, w sposób umożliwiający zachowanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej – 750 m<sup>2</sup> (wyjątek dla zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania - 550 m<sup>2</sup>),
  - dla zabudowy usługowej realizowanej w zabudowie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup> (wyjątek dla zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania - 500 m<sup>2</sup>),
  - dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej – 1000 m<sup>2</sup> (przy dopuszczeniu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - 1200 m<sup>2</sup>).
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza jeśli:
  - realizacja nowego zagospodarowania realizuje ważny interes społeczny lub gospodarczy,
  - jest to wymuszone względami własnościowymi, podziałami geodezyjnymi lub brakiem dostępności w danej lokalizacji terenu o określonej w tabeli powierzchni,
  - jest to wymuszone istniejącym zagospodarowaniem lub użytkowaniem terenu,
  - a jednocześnie interes ochrony środowiska i ochrony jakości życia mieszkańców zostanie zachowany,
  - dopuszczalne jest zastosowanie powierzchni mniejszych od określonych powyżej.
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej – do 3 kondygnacji (z poddaszem użytkowym) i 12 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 6 kondygnacji i 20 m,

- dla zabudowy usługowej, przemysłowej oraz urządzeń infrastruktury – ustalana indywidualnie w zależności od przeznaczenia i uwarunkowań.
- c) minimalne wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50% (w szczególnie uzasadnionych przypadkach, o których mowa w punkcie a przy określaniu zalecanych powierzchni działek budowlanych oraz przy realizacji zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania – 40%),
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40% (w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w punkcie a przy określaniu zalecanych powierzchni działek budowlanych – 15%),
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40% (w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w punkcie a przy określaniu zalecanych powierzchni działek budowlanych oraz przy realizacji zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania – 30%),
  - dla zabudowy usługowej – 30% (w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w punkcie a przy określaniu zalecanych powierzchni działek budowlanych oraz przy realizacji zabudowy uzupełniającej w ramach istniejącego zagospodarowania – 20%),
  - dla zabudowy produkcyjnej – 10%,
  - dla zabudowy magazynowo-składowej – 10%.
- d) minimalna liczba miejsc parkingowych – w zabudowie mieszkaniowej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w zabudowie usługowej – 1 miejsce parkingowe na 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- e) parametry zabudowy nie określone w niniejszym rozdziale i nie wynikające z innych ustaleń Studium, będą określone indywidualnie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych i/lub z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i predyspozycji.
- f) dopuszcza się odstępstwo od parametrów zabudowy określonych w niniejszym rozdziale w przypadku gdy jest to uzasadnione istniejącym zagospodarowaniem lub użytkowaniem terenu.

### Tereny przeznaczone pod budowę

Są to tereny oznaczone na Załączniku nr 4 jako:

- strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych
- tereny zabudowy służącej produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej i usług
- (\*) tereny zieleni o znaczeniu rekreacyjnym oraz środowiskotwórczym
- (\*) tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu środowiskotwórczym
- (\*\*) tereny rolne
- (\*\*) tereny ogrodów działkowych
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych

(\*) na warunkach określonych w ustaleniach studium

(\*\*) na warunkach wynikających z przepisów odrębnych

### Tereny wyłączone z zabudowy

Na terenie gminy miejskiej Radziejów z możliwości zabudowy wyłącza się:

- lasy, z wyłączeniem: terenów zabudowanych Lasów Państwowych i ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnodostępnej infrastruktury służącej celom rekreacji i turystyki oraz gruntów leśnych, które uzyskały wymaganą zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej,
- cmentarze (z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie realizacji potrzeb związanych z obrzędami religijnymi),
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody (z wyjątkiem realizacji urządzeń technologicznych związanych z poborem wody),
- strefy uciążliwości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z przepisami odrębnymi),
- obszary w pasach drogowych dróg publicznych (z dopuszczeniem obiektów tymczasowych oraz urządzeń i obiektów do obsługi komunikacji) oraz dróg wewnętrznych,
- tereny w odległości 150 m od granicy cmentarzy - dla zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności – odległość ta może być zmniejszona do 50 m, jeśli ww. zabudowa korzystająca z wody, jest podłączona do sieci wodociągowej,
- zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r.,

poz. 961 ze zm.) w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych obowiązują ograniczenia (a docelowo – zakaz) realizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Zasięg strefy obowiązywania ograniczeń wyznaczony zgodnie z ww ustawą, został wskazany na Załączniku nr 4 – realizacja zagospodarowania w strefie następuje zgodnie z ww ustawą.

## Zasady lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii

Obecnie na terenie gminy miejskiej Radziejów brak zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Podczas lokalizowania tego typu podmiotów należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w tym w szczególności:

- w granicach administracyjnych miast oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi jest zabroniona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wystąpienia poważnych awarii. Powyższy przepis nie dotyczy budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w art. 73 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym;
- osiedla mieszkaniowe, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w art. 73 ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Dla lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej jako najbardziej predestynowane wskazuje się tereny określone na Załączniku nr 4 jako „tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych” – wyznaczone w południowej części gminy miejskiej Radziejów.

## Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie występują formy ochrony przyrody wskazywane w Art.6, ust. 1, pkt. 1 do 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie przewiduje się zmian w systemie obszarów i obiektów ochronionych.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie wyznaczono uzdrowisk.

Wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzennym i szeroko rozumianym rozwojem gminy miejskiej Radziejów muszą uwzględniać dążenie do zachowania, wzmocnienia lub odnowy naturalnych zasobów przyrody oraz powinny być realizowane z uwzględnieniem prawidłowości funkcjonowania ekosystemów. W planowaniu przestrzennym wymagane jest uwzględnienie wymogów równowagi ekologicznej pomiędzy elementami naturalnymi i antropogenicznymi.

W warunkach gminy miejskiej Radziejów, należy wskazać przede wszystkim następujące elementy środowiska, które powinny być przedmiotem szczególnej troski w polityce przestrzennej:

- wody powierzchniowe - w warunkach presji inwestycyjnej oraz aktywności rolniczej wody powierzchniowe cechują się zawsze podwyższonym ryzykiem degradacji na etapie prowadzenia gospodarki rolnej, realizacji inwestycji, funkcjonowania zagospodarowania – ryzyko jest proporcjonalne do natężenia aktywności społeczno-gospodarczej oraz intensywności rolnictwa,
- tereny zieleni w obszarach obniżeń (najczęściej w sąsiedztwie oczek wodnych) – wobec stosunkowo małego potencjału środowiska w mieście ich rola środowiskowa jest większa, niż w obszarach bardziej różnorodnych, o wysokim potencjale – należy je chronić przed likwidacją, osuszaniem, zanieczyszczeniem, nadmiernym

- uszczuplaniem potencjału przy zagospodarowywaniu na cele rekreacji lub edukacji ekologicznej
- tereny lasów – ich duże znaczenie wynika z małych powierzchni leśnych na terenie gminy miejskiej Radziejów i w jej sąsiedztwie – powinny być wykorzystywane do celów gospodarczych i dla rekreacji, ale pełnią też funkcje środowiskowe i należy zachować równowagę pomiędzy tymi funkcjami,
- rolnicza przestrzeń produkcyjna - część gminy miejskiej Radziejów cechuje się wysoką przydatnością gleb dla rolnictwa i może być w tym kierunku nadal wykorzystywana, o ile rolnictwo nie stanowi kolizji z innymi funkcjami, zwłaszcza mieszkaniową i rekreacyjną; należy ograniczać wyłączenia gruntów wysokich klas z produkcji rolnej – do rzeczywistych potrzeb (przeciwdziałać wyłączeniom gruntów, które nie są niezbędne do realizacji celów pozarolniczych); nadkład gleb z terenów przekształcanych wykorzystywać w obszarach mniej żyznych,
- krajobraz – niezbędne jest harmonizowanie nowopowstającej zabudowy z już istniejącą oraz realizacja wyłączenie zagospodarowania cechującego się wysoką estetyką i jakością architektoniczną, a także sanacja zagospodarowania już istniejącego,
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią - przy ograniczonej dostępności terenu, bardzo ważne jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią zmierzające do optymalnego jej wykorzystania dla realizacji poszczególnych funkcji, przy unikaniu kolizji, a jednocześnie zachowywaniu rezerw rozwojowych i możliwości dokonywania zmian rodzaju i intensywności zagospodarowania w przyszłości,
- powietrze – małe miasta z dużą liczbą starej zabudowy bazującej na indywidualnych systemach grzewczych cechują się wysoką emisją zanieczyszczeń powietrza, realne jest więc zagrożenie dla warunków arosanitar-nych.

Ustala się następujące szczegółowe działania w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

- dalszy rozwój gminnego systemu kanalizacyjnego w celu docelowego objęcia odbiorem ścieków wszystkich zabudowań mieszkalnych,
- stosowanie zgodnych z prawem i uwzględniających lokalne uwarunkowania rozwiązań w zakresie gromadzenia i oczyszczania ścieków w obszarach które nie są podłączone do systemu kanalizacji,
- docelową kanalizację ogrodów działkowych,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód wskutek działalności rolniczej,
- racjonalne gospodarowanie odpadami z segregacją i zapewnieniem odbioru odpadów,
- ochronę przed utratą potencjału, obszarów cennych środowiskowo w skali lokalnej - wskazanych na Załączniku nr 4. Nie mają one charakteru korytarzy (ciągów) ekologicznych, a ich obiektywna wartość środowiskowa jest niewielka, ale są wyróżniane ze względu na wyższy potencjał od terenów otaczających. Taki sposób sklasyfikowania w Studium nie jest przeszkodą dla rozwoju/realizacji w tych lokalizacjach innych rodzajów działalności i funkcji społeczno-gospodarczych, jednak przy realizacji tych działalności należy położyć nacisk na możliwe zachowanie walorów, a realizacja nowego zagospodarowania powinna uwzględniać rozwiązania sprzyjające zachowaniu i/lub wzmocnieniu potencjału środowiskowego. Jako możliwe formy ochrony potencjału wskazuje się: zachowanie określonych buforów odległości od zabudowy (lokowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem buforu), ograniczanie możliwości wjazdu pojazdami mechanicznymi, stosowanie rozwiązań technicznych, które lokalnie (w strefach szczególnie narażonych na degradację) będą ograniczały swobodną dostępność,
- ochronę przed degradacją zbiorników wodnych - obecne na terenie gminy miejskiej Radziejów niewielkie zbiorniki wodne nie powinny być przekształcane (osuszane, zasypywane, objęte niewłaściwą melioracją) – powinny być zachowywane wraz z towarzyszącą roślinnością,
- ochronę ujęć wód podziemnych na potrzeby komunalne,
- ochronę powietrza poprzez eliminację tradycyjnych źródeł ciepła na rzecz paliw ekologicznych oraz stosowanie środków technicznych skutecznie redukujących emisję zanieczyszczeń,
- dążenie do wymiany nieefektywnych pieców na paliwo stałe na piece nowoczesne technologicznie i bazujące na paliwach niskoemisyjnych,
- wspieranie rozwoju systemów energii odnawialnych, bazujących na biomasie, energii słonecznej, energii geotermalnej,
- w obszarach zwartej zabudowy gminy miejskiej Radziejów (jednostki nr II, III) nie należy realizować przydomowych siłowni wiatrowych,
- przeciwdziałanie degradacji walorów krajobrazu, związanych z realizacją urządzeń przemysłowych, telekomunikacyjnych, itp. - każdorazowo decyzja o podjęciu realizacji inwestycji zawierającej dominanty wysokościowe powinna być poprzedzona analizą wpływu na krajobraz,
- wykorzystywanie zasobów glebowych zgodnie z ich predyspozycjami,
- pielęgnację istniejących elementów zieleni oraz wprowadzanie nowych rodzimych elementów zieleni

zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew i krzewów) - spełniających także rolę wiatrochronną - sytuowanych równoległe do osi ciągów ekologicznych oraz wokół obniżen wysoczyznowych tzw. „oczek wodnych”,

- eliminację istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. budowa odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
- kontynuowanie dolesień (wyznacza się do zalesienia teren byłego wyrobiska oraz wskazuje się zalesienie jako jeden z wariantów zagospodarowania byłego składowiska odpadów),
- propagowanie świadomości ekologicznej wśród mieszkańców,
- ograniczanie hałasu, zanieczyszczeń i zagrożeń bezpieczeństwa wynikających z ruchu komunikacyjnego - w miejscach i obszarach narażonych na duży hałas i zanieczyszczenia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności związane z ruchem komunikacyjnym, należy przedsięwziąć działania zmierzające do ich ograniczenia metodami administracyjnymi (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznymi (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne (z uwzględnieniem kwestii krajobrazowych), poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznymi (pasy zieleni izolacyjnej),
- wskazuje się potrzebę monitoringu i cyklicznego raportowania stanu przyrody na terenie gminy miejskiej Radziejów.

Prawo geologiczne nakłada na inwestorów obowiązek uzyskania koncesji na poszukiwanie, dokumentowanie i eksploataowanie wszystkich rodzajów kopalin pospolitych. Podejmowanie decyzji o eksploatacji surowców winno uwzględniać możliwość powstania leja depresyjnego, pogarszającego stosunki wodne na terenach sąsiednich, jak też niebezpieczeństwo degradacji krajobrazu i związany z eksploatacją surowców - wzmożony ruch pojazdów i maszyn. Ze względu na charakter istniejącego zagospodarowania oraz predyspozycje dla dalszego rozwoju, prowadzenie eksploatacji surowców na terenie gminy miejskiej Radziejów uważa się za działalność niepożądaną – potencjalnie kolidującą z pozostałymi funkcjami społeczno-gospodarczymi (zwłaszcza rolniczą i osadniczą), wskazywanymi za optymalne w poszczególnych jednostkach planistycznych. Ewentualne podjęcie eksploatacji surowców należy poprzedzić szczegółową analizą oddziaływań na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień ochrony krajobrazu, ochrony gleb, stosunków wodnych, uciążliwości dla mieszkańców oraz możliwości technicznych transportu urobku, a także optymalnego sposobu rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego, a także analizą ekonomiczną. Zaleca się, by wyrobiska poeksploatacyjne były rekultywowane w pierwszej kolejności w kierunku wykorzystania do celów rekreacji, a w przypadku braku możliwości lub uzasadnienia społecznego i/lub ekonomicznego dla tego kierunku rekultywacji, dopuszcza się inne kierunki, w tym zalesianie.

Zagadnienia ochrony środowiska na poziomie gminnym są regulowane także przez programy ochrony środowiska. Aktualnie gmina miejska Radziejów posiada „Program Ochrony Środowiska dla Miasta Radziejów na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024” przyjęty uchwałą Nr XXIII/190/2017 Rady Miasta Radziejów z dnia 28 grudnia 2017 roku. W sferze ustaleń, Program określa 10 obszarów interwencji, w ramach których wyznaczono cele do realizacji, natomiast cele będą realizowane poprzez kierunki interwencji i konkretne zadania.

## **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie gminy miejskiej Radziejów znajdują się chronione obiekty i obszary o dużych walorach, cenne dla dziedzictwa kulturowego. Kierunkami działań w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, powinna być:

- rewaloryzacja i konserwacja rozumiana jako utrzymanie bądź przywrócenie wartości historyczno-kulturowych z jednoczesnym dostosowaniem do współczesnych standardów cywilizacyjnych w ściśle określonym i wyważonym zakresie. Powyższe dotyczy zarówno zespołów sakralnych jak i zespołów dworsko-parkowych. Obejmować powinno również ich bezpośrednie otoczenie z uwagi na konieczność zachowania historycznych relacji przestrzennych, w tym zwłaszcza utrzymanie urządzeń wspomagających (np. ogrodzeń, kaplic) a także zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których obiekty te są zlokalizowane.
- utrzymanie, a tam gdzie jest to możliwe odtworzenie układu kompozycyjnego i hydrograficznego, pielęgnacja i konserwacja z uzupełnieniami ubytków i nowymi nasadzeniami na podstawie specjalistycznej dokumentacji, sukcesywna likwidacja obiektów i funkcji kolizyjnych - w odniesieniu do parków dworskich.
- pełna ochrona, zwłaszcza przed działalnością inżynierską, budowlaną z zachowaniem istniejącego układu topograficznego oraz sposobu użytkowania - w odniesieniu do stanowisk o własnej formie krajobrazowej (grodzisk).

Ochrona elementów nie objętych ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków winna być podporządkowana niżej wymienionym działaniom i powinna polegać na:

a) dla obiektów architektury (obiektów techniki, dawnych szkół, domów mieszkalnych itp.)

- na utrzymaniu istniejącej zabudowy w należyтым stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesieniem standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu (wysokość, kształt, układ eksponowanych elewacji, kształt dachu, rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów), zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- na zachowaniu, w przypadku remontów, historycznego detalu architektonicznego i wyposażenia wewnątrz (o ile występują),
- na zachowaniu historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających (np. zabudowa gospodarcza przy szkołach, zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie siedliskowej) oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane,

b) dla zabudowy gospodarczej:

- na utrzymaniu w należyтым stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji i podniesieniem standardów wyposażenia,
- na dopuszczeniu likwidacji zużytych technicznie lub grożących katastrofą budowlaną obiektów, z zaleceniem lokalizacji nowej zabudowy, dostosowanej gabarytem i lokalizacją do zabudowy likwidowanej,

c) dla elementów małej architektury:

- na ochronie przed dewastacją i bieżących pracach konserwacyjnych, z maksymalnym zachowaniem pierwotnego wyrazu architektonicznego,

d) dla cmentarzy przykościelnych i cmentarzy położonych poza obszarami zabudowy:

- na zakazie lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z pierwotną funkcją,
- na ochronie zachowanych elementów, uporządkowaniu i podkreśleniu symboliki miejsca, poprzez utrzymanie bądź uczytelnienie zachowanego układu alejek, kwater, ochronę nagrobków, krzyży, zachowanego drzewostanu, likwidację samosiejek, wyłącznie na podstawie specjalistycznego opracowania.

e) na obszarach koncentracji stanowisk archeologicznych nie posiadających własnej formy krajobrazowej występuje konieczność wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych poprzedzających procesy inwestycyjne. Wiąże się to z obowiązkiem wyprzedzającego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przystąpieniu do przygotowań inwestycji.

## **Kierunki zagospodarowania w zakresie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

- w przestrzeni gminy miejskiej Radziejów wyznaczono tereny, w których ze względu na realizację ważnych interesów społeczno-gospodarczych (zapewnienie przestrzeni rozwojowej, zwłaszcza dla działalności gospodarczych, o znaczeniu lokalnym i powiatowym) nastąpi wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

W stosunku do pozostałych terenów rolnych, ustala się utrzymanie dotychczasowego rolniczego wykorzystania oraz ochronę zasobu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez następujące działania:

- ochronę przed przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- promowanie najlepszych praktyk w zakresie kultury rolnej,
- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych,
- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji,
- przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego przez działalności rolnicze.

Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na potrzeby rolnictwa oraz dla ochrony przed podtopieniami związanym z deszczami nawalnymi lub nagłymi roztopami. Nie wyznacza się lokalizacji.

W stosunku do obszarów leśnych ustala się następujące kierunki i zasady:

- gospodarcze wykorzystanie lasów zgodnie z Planem Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Włocławek,
- ochrona przeciwpożarowa poprzez respektowanie przepisów odrębnych regulujących sytuowanie budynków względem terenów lasów,
- udostępnianie lasów dla celów rekreacji oraz edukacji ekologicznej – w tym urządzenie ogólnodostępnej infrastruktury, przy jednoczesnym przeciwdziałaniu degradacji lasów powodowanej antropopresją,
- zachowanie i wzbogacanie funkcji lasów, zwłaszcza funkcji ekologicznych,
- poprawa stanu sanitarnego lasów,

- zwiększanie lesistości gminy miejskiej Radziejów poprzez zalesienie terenu wyrobiska poeksploatacyjnego w południowej części gminy (jednostka IV); dopuszcza się także, jako jeden z wariantów zagospodarowania, zalesienie terenu byłego składowiska odpadów w mieście (jednostka IV).

## Kierunki zagospodarowania w zakresie rozwoju turystyki i wypoczynku

Ze względu na prezentowany potencjał przyrodniczy i kulturowy nie zakłada się szczególnego rozwoju turystyki jako funkcji społeczno-gospodarczej gminy miejskiej Radziejów i nie przewiduje się rozwoju specyficznego zagospodarowania, dedykowanego obsłudze ruchu turystycznego (przyjazdowego). Zakłada się, że do tego celu może być wykorzystana ogólnodostępna infrastruktura służąca mieszkańcom gminy miejskiej Radziejów dla rekreacji, integracji społecznej, aktywności fizycznej.

Funkcja rekreacyjna, która jest i będzie realizowana w gminie miejskiej Radziejów ma przede wszystkim wymiar społeczny (odpowiada na duże oczekiwanie społeczne), natomiast tylko w niewielkim zakresie ma wymiar ekonomiczny (to znaczy związany z dochodami dla podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy miejskiej Radziejów). Rozwój usług i działalności związanych z rekreacją musi być podporządkowany zasadzie ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych i nie może stać w sprzeczności z tymi zasadami, pomimo wykorzystywania tych walorów dla realizacji potrzeb rekreacyjnych. Presja rekreacyjna na poszczególne obszary nie może przekraczać ich chłonności. Uwzględniając walory gminy miejskiej Radziejów, za główne formy rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej, uznać należy:

- rekreację codzienną oraz wypoczynek sobotnio – niedzielny i pobytowy oparty na bazie ogrodów działkowych (jest to baza indywidualna),
- rekreację codzienną i weekendową z wykorzystaniem infrastruktury oraz przestrzeni publicznych dostępnych na terenie gminy miejskiej Radziejów.

Dla zapewnienia możliwości rekreacji na terenie gminy miejskiej Radziejów, ustala się:

- zachowanie istniejących ogrodów działkowych (zakazuje się zmiany przeznaczenia istniejących rodzinnych ogrodów działkowych),
- możliwość zagospodarowania na cel rodzinnych ogrodów działkowych terenu nieczynnego, rekultywowanego składowiska odpadów w mieście,
- realizację ogólnodostępnego zagospodarowania: wytyczenie, oznakowanie oraz utrzymanie w dobrym stanie szlaków i tras (pieszych i rowerowych) oraz obiektów służących rekreacji (np. boiska, place gier) - należy też zadbać o powiązanie szlaków pieszych i rowerowych z infrastrukturą tego typu rozwiniętą w sąsiednich gminach,
- zagospodarowanie do potrzeb rekreacji pieszej i rowerowej kompleksu leśnego – przy uwzględnieniu minimalizowania powodowania szkód środowiskowych i w sposób, który nie będzie stał w sprzeczności z gospodarką leśną realizowaną przez Nadleśnictwo Włocławek,
- ścisłego przestrzegania wymogów ładu przestrzennego i ochrony środowiska a także poprawa bezpieczeństwa ruchu na terenie i w sąsiedztwie zabudowy ogrodów działkowych oraz terenów zielonych zagospodarowanych na cele rekreacyjne,
- opracowania programu zagospodarowania wolnego czasu mieszkańców, w tym intensyfikacja organizacji imprez masowych oraz aktywna działalność gminnych instytucji kultury,
- wzmacniania potencjału przestrzeni publicznych pełniących funkcje rekreacyjne dla mieszkańców (poprawa wyposażenia, zwiększenie atrakcyjności).

Istotnym zadaniem jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy miejskiej Radziejów w zakresie zagospodarowania wolnego czasu, realizowane przede wszystkim przez urządzenie i utrzymywanie we właściwym stanie przestrzeni publicznych (baza sportowa, place zabaw, parki, zieleńce, place służące realizacji imprez, itp.), atrakcyjną ofertę miejskich instytucji kulturalnych oraz organizację imprez plenerowych o charakterze masowym (o profilu kulturalnym, kulturowym, sportowym, itp.).

## Kierunki rozwoju w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

### Kierunki rozwoju transportu

**W zakresie transportu drogowego ustala się:**

- Drogi publiczne w gminie miejskiej Radziejów ze względu na status własnościowy, dzielą się na następujące kategorie:
  - drogi krajowe
  - drogi wojewódzkie
  - drogi powiatowe



- drogi gminne
- Drogi w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych mają następujące klasy:
  - droga krajowa nr 62 – obecnie klasa G (droga główna), docelowo klasa GP (droga główna ruchu przyspieszonego),
  - droga wojewódzka nr 266 - klasa G (droga główna),
  - drogi powiatowe - klasa Z (drogi zbiorcze),
  - drogi gminne - klasa L (drogi lokalne) lub klasa D (drogi dojazdowe).
- Ulice leżące w ciągu dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych należą do tej kategorii co te drogi.
- Szerokość dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej:
  - droga krajowa klasy GP - 40,0 m
  - droga wojewódzka klasy G - 25,0 m
  - drogi powiatowe klasy Z - 20,0 m
  - drogi gminne klasy L - 12,0 m
  - drogi gminne klasy D - 10,0 m
- Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.) w pasie drogowym zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub zarządzania ruchem na niej (z zastrzeżeniem art. 39 ust. 1a Ustawy).
- Ustala się konieczność zachowania rezerw terenowych dla realizacji drogi krajowej Nr 62 docelowo w standardzie drogi GP, umożliwiających w przyszłości przebudowę jej przekroju poprzecznego na terenie gminy miejskiej Radziejów na dwujezdniowy (2x2) o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 40m. Z uwagi na aktualny brak materiałów koncepcyjnych dotyczących przebudowy drogi - co uniemożliwia podjęcie wiążącej decyzji o kierunku jej poszerzenia (dobudowa drugiej jezdni) – dopuszcza się rozwiązanie wariantowe, umożliwiające poszerzenie pasa drogowego w jedną lub drugą stronę (na północ lub południe od obecnego przebiegu), przy czym preferuje się realizację drugiego pasa od strony północnej. Obiekty budowlane przy drodze krajowej Nr 62 powinny być usytuowane w odległości co najmniej 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, po stronie rezerw terenowych pod dobudowę drugiej jezdni normatywną odległość należy zwiększyć o 15m (o szer. drugiej jezdni wraz z pasem rozdziału). Ze względów bezpieczeństwa należy dążyć do ograniczenia dostępności do drogi krajowej Nr 62; nie dopuszcza się sytuowania nowych zjazdów bezpośrednio z drogi krajowej do przyległego terenu, jak również zmiany charakteru istniejących zjazdów indywidualnych na zjazdy publiczne. W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpienia konieczności włączeń terenów przyległych do drogi krajowej należy planować zbiorcze drogi obsługujące bez ograniczeń przyległy teren, jednocześnie eliminować liczbę istniejących włączeń bezpośrednio do drogi. Zagospodarowanie terenu w obrębie skrzyżowania drogi krajowej z drogami innych kategorii powinno gwarantować zachowanie normatywnych trójkątów widoczności.
- W obszarach bezpośrednio przylegających do pasa drogi krajowej nie należy przewidywać lokalizacji obiektów realizujących funkcje, dla których sąsiedztwo drogi mogłoby mieć negatywny wpływ – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ze względu na brak rezerw terenowych dla przebudowy drogi wojewódzkiej nr 266 w obecnym przebiegu do standardów określonych dla drogi klasy G, ustala się konieczność realizacji obwodnicy gminy miejskiej Radziejów w przebiegu tej drogi i na rysunku Studium (Załącznik nr 4) wyznacza się rezerwę terenową dla jej realizacji. Obwodnica powinna być zrealizowana w klasie G. Będzie obwodnicą południowo-zachodnią, biegnącą w większości na terenie gminy wiejskiej Radziejów.
- Należy podjąć współpracę z samorządem województwa oraz samorządem gminy wiejskiej Radziejów na rzecz jak najszybszej realizacji drogi.
- Po zrealizowaniu obwodnicy gminy miejskiej Radziejów w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 266, obecna droga nr 266 w granicach gminy miejskiej Radziejów zostanie przekwalifikowana na drogę gminną lub powiatową, dla której ustala się docelową klasę techniczną Z.
- Dla dróg powiatowych oraz dróg gminnych ustala się konieczność sukcesywnych działań w celu dostosowania parametrów geometrii dróg i skrzyżowań oraz nawierzchni do wymogów odpowiadających ustalonym dla tych dróg klasom technicznym oraz zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa.
- Dopuszcza się budowę nowych dróg oraz przejmowanie w zasób gminny dróg zakładowych i prywatnych.
- W przebiegu dróg przez tereny zabudowane należy ograniczać niekorzystne oddziaływania ruchu drogowego na środowisko oraz na warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców – za pomocą metod administracyjnych (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznych (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznych (pasy zieleni izolacyjnej). W związku z wyznaczeniem w północnej części miasta terenów, w których dopuszcza się realizację

wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, niezbędne jest podjęcie działań technicznych i organizacyjnych na rzecz bezpieczeństwa ruchu pieszych i pojazdów.

- Zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych – wraz z rozwojem zagospodarowania należy każdorazowo prognozować zapotrzebowanie na miejsca parkingowe i tworzyć je równolegle z tworzoną zagospodarowaniem. W rejonach obserwowanego braku miejsc parkingowych należy poszukiwać możliwości zwiększenia ich liczby w sposób bezkolizyjny. W szczególności w sąsiedztwie instytucji, usług publicznych oraz miejsc służących rekreacji powinny być wyznaczone miejsca parkingowe w liczbie pozwalającej na swobodny dostęp zmotoryzowanych interesariuszy, przy czym w relacji do terenów służących rekreacji miejsca parkingowe należy wyznaczać w lokalizacjach nie wpływających negatywnie na warunki rekreacji.
- Rozbudowa i zmiana organizacji systemu drogowego transportu publicznego w celu ułatwienia komunikacji w relacjach: Radziejów – obszar powiatu, Radziejów – Bydgoszcz, Radziejów – Toruń, Radziejów - Włocławek.

#### **W zakresie transportu rowerowego ustala się:**

- Opracowanie koncepcji rozwoju sieci dróg rowerowych na terenie gminy miejskiej Radziejów, w powiązaniu z drogami w gminach sąsiednich (zwłaszcza integracja z siecią w gminie wiejskiej Radziejów). Na etapie tworzenia koncepcji sieci dróg rowerowych w mieście postuluje się konsultacje z gminą wiejską Radziejów w celu zaplanowania optymalnego powiązania systemów lokalnych.
- Realizacja (zgodnie z opracowaną koncepcją) lokalnych dróg rowerowych dla celów komunikacyjnych - stwarzających możliwość dojazdów do pracy, szkół, usług, gwarantujących pełne bezpieczeństwo ich użytkownikom oraz dla celów turystyczno – rekreacyjnych.
- Dopuszcza się możliwość realizacji dróg rowerowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych istniejących i projektowanych.

### **Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gospodarka wodno-ściekowa**

#### **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

- Zaopatrzenie w wodę za pomocą istniejących ujęć i stacji uzdatniania wody. Dopuszcza się tworzenie nowych ujęć w przypadku zaistnienia potrzeby.
- Unowocześnianie, przebudowa, rozbudowa powyższych ujęć i stacji uzdatniania wody w celu zapewnienia bezawaryjności oraz właściwych parametrów dostarczanej wody.
- Zagospodarowanie oraz działalności prowadzone w obrębie stref ochrony ujęć wody - zgodnie z przepisami szczególnymi. Na terenie stref ochrony bezpośrednio: zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęć wody (sugeruje się zagospodarowanie terenu zielenią); odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody; ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody odprowadzać poza granice strefy; ograniczyć przebywanie na terenie stref ochrony osób niezatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.
- Sukcesywna rozbudowa systemu wodociągowego w celu pełnej obsługi mieszkańców i podmiotów gospodarczych, w tym budowa nowych odcinków dla obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę
- Przebudowa oraz poprawa jakości sieci wodociągowej polegające na wymianie starych odcinków sieci na nowe.
- Ograniczanie tworzenia nowych ujęć indywidualnych.
- Tereny w promieniu 50m od cmentarzy, w przypadku zbiorowego zaopatrzenia w wodę, powinny być wolne od zabudowy mieszkaniowej i związanej z produkcją lub obrotem artykułów spożywczych.

#### **W zakresie gospodarki ściekowej, ustala się:**

- Aktualnie gmina miejska Radziejów objęta jest zasięgiem aglomeracji kanalizacyjnej – „Aglomeracja Radziejów”, która została wyznaczona Uchwałą nr IX/160/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Radziejów. Granice aglomeracji uwzględniono na rysunku Studium.
- Ścieki komunalne z terenu gminy miejskiej Radziejów odprowadzane są do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Broniewku (gmina wiejska Radziejów).
- Przewiduje się utrzymanie tego stanu w przyszłości, to znaczy odprowadzanie ścieków do oczyszczalni w Broniewku - zgodnie z założeniami określonymi dla aglomeracji ściekowej. Ze względu na uwarunkowania fizycznogeograficzne - sieć będzie miała charakter grawitacyjno-tłoczny.
- Wśród szczegółowych działań wskazuje się:
  - konieczność realizacji sieci kolektorów umożliwiającej podłączanie kolejnych terenów na terenie gminy miejskiej Radziejów, w tym zwłaszcza obsługa terenów wskazywanych do rozwoju

- gospodarczego (jednostka nr I, jednostka nr V) oraz terenów planowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej (jednostka nr III),
- w uzasadnionych przypadkach konieczność realizacji kanalizacji deszczowej wraz z organizacją podczyszczania wód opadowych - należy opracować koncepcję retencjonowania i wykorzystania do celów nawodnień, wód opadowych,
- w przypadku terenów realizacji nowego zagospodarowania, realizacja sieci kanalizacyjnej powinna być działaniem wyprzedzającym, a nie wtórnym, w stosunku do realizacji zabudowy,
- ustala się docelowe objęciem systemem kanalizacji zbiorczej rodzinnych ogrodów działkowych.
- W obszarach nieobjętych omawianą koncepcją realizacji sieci, zakłada się docelowy rozwój sieci kanalizacyjnej, a do czasu jej realizacji - obsługę w oparciu o wywóz nieczystości do oczyszczalni lub istniejące oczyszczalnie przydomowe.
- Nie zaleca się tworzenia nowych oczyszczalni przydomowych – za rozwiązanie korzystniejsze środowiskowo uważa się czasowe używanie zbiorników bezodpływowych z dążeniem do docelowego podłączenia do sieci zbiorczej.

## Melioracje

W zakresie melioracji, ustala się:

- modernizację i odbudowę istniejącej melioracji,
- utrzymanie istniejącej melioracji we właściwym stanie technicznym,
- zabrania się wprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych oraz deszczowych do rurociągów melioracyjnych bez uzgodnienia.

## Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej, dla gminy miejskiej Radziejów ustala się:

Dla sieci przesyłowej:

- brak sieci na terenie gminy miejskiej Radziejów – nie planuje się realizacji

Dla sieci dystrybucyjnej:

- przebudowa istniejącej linii 110kV zasilającej GPZ w Radziejowie (linia Radziejów – Piotrków Kujawski) na linię dwutorową
- adaptację głównego punktu zasilania – GPZ w Radziejowie przy ulicy Rolniczej
- nie planuje się, ale dopuszcza się lokalizację kolejnych GPZ – w zależności od możliwości technicznych, bieżących potrzeb lub planów gestora sieci
- dla linii napowietrznych WN-110 kV obowiązują strefy uciążliwości i pasy technologiczne zgodnie z przepisami ogólnymi. Dla istniejących elektroenergetycznych linii dystrybucyjnych WN-110 kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- dla linii napowietrznych SN-15 kV obowiązują strefy uciążliwości i pasy technologiczne zgodnie z przepisami ogólnymi. Dla istniejących elektroenergetycznych linii dystrybucyjnych SN-15 kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- w pasie technologicznym nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przewidzianych na stały pobyt ludzi. Ponadto lokalizację wszystkich obiektów w pasie technologicznym i w jego pobliżu należy uzgadniać z właścicielem linii – ENERGA Operator Sp. z o.o.,
- zalesienia lub zakrzewienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną dopuszczalną wysokość drzew i krzewów oraz dopuszczalne ich odległości od linii,
- do linii musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania prac eksploatacyjnych,
- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej SN-15 kV, przy czym w terenach zabudowanych zaleca się stosowanie linii kablowych
- do linii musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania prac eksploatacyjnych,
- w terenach planowanego rozwoju zagospodarowania, przy sporządzaniu mpzp należy wydzielić tereny 5,0 m na 5,0 m pod budowę stacji transformatorowych wraz z dojazdem dla służb remontowo-eksploatacyjnych.

## Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – energia ze źródeł odnawialnych

W zakresie produkcji energii ze źródeł odnawialnych, ustala się:

- na terenie gminy miejskiej Radziejów wprowadza się zakaz realizacji zawodowych instalacji energetyki odnawialnej, z wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych,

- instalacje fotowoltaiczne o mocy ponad 100 kW mogą być realizowane wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który może być sporządzony w granicach terenu oznaczonego na rysunku studium (Załączniku nr 4) jako „tereny, na których dopuszcza się realizację urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW wytwarzających energię fotowoltaiczną”.
- niezależnie od powyższego, realizację urządzeń energetyki odnawialnej z zakresu fotowoltaiki o mocy ponad 100kW dopuszcza się także na dachach budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych na terenie całego miasta (nie zostały one wskazane na rysunku Studium). Warunkiem realizacji tego typu urządzeń w tych obiektach, jest dopuszczenie takiej możliwości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych dopuszcza się lokalizację małych indywidualnych instalacji przydomowych (wykorzystujących energię słońca, geotermię) produkujących energię na potrzeby własne inwestora.

### Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gazownictwo

W zakresie gazownictwa ustala się:

- adaptuje się istniejące gazociągi średniego ciśnienia
- przewiduje się dalszą budowę sieci gazowej - mającą na celu podłączenie do sieci terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wskazywanych pod rozwój działalności gospodarczych. W związku z budową sieci dopuszcza się realizację na terenie gminy miejskiej Radziejów stacji redukcyjno-pomiarowych II stopnia - nie wskazuje się ich lokalizacji, będą one zależne od szczegółowych planów rozwoju sieci,
- w przypadku realizacji gazociągu i stacji redukcyjno-pomiarowych na terenie gminy miejskiej Radziejów - obowiązują strefy wyłączone z zabudowy (określone w przepisach szczególnych).

### Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - ciepłownictwo

W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- obsługa zabudowy za pomocą istniejących systemów grzewczych (z założeniem ich sukcesywnej wymiany i unowocześniania w celu stosowania najnowszych technologii podnoszących efektywność energetyczną, ograniczających zużycie surowców oraz ograniczających emisję zanieczyszczeń) oraz nowych systemów indywidualnych i zbiorczych - we wszystkich nowotworzonych systemach indywidualnych i zbiorczych wymagane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa ekologiczne, eliminujące zanieczyszczenia atmosfery,
- docelowo zmiana dotychczasowego sposobu zaopatrywania w ciepło starej substancji mieszkaniowej na rzecz nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych,
- dopuszcza się tworzenie systemów zbiorczych oraz podłączanie do nich zabudowy mieszkaniowej, podmiotów gospodarczych, instytucji użyteczności publicznej,
- w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwość montażu w planowanej zabudowie paneli służących pozyskaniu energii słonecznej (dotyczy ustaleń związanych z kątem nachylenia dachów oraz rodzaje i kolorem pokrycia dachów).

Na terenie gminy miejskiej Radziejów należy wspierać rozwój technologii grzewczych opartych na wykorzystywaniu odnawialnych źródeł energii. Ze względu na szczegółowe uwarunkowania przyrodnicze, szczególnie pożądane jest wykorzystanie do celów grzewczych oraz podgrzewania wody użytkowej, technologii opartych na indywidualnych systemach solarnych i geotermalnych.

### Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - telekomunikacja i infrastruktura informatyczna

W zakresie telekomunikacji i infrastruktury informatycznej, ustala się:

- dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie miejskiej Radziejów i regionie;
- zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci hotspotów,
- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- docelowa wymiana napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,

- sukcesywne zwiększanie ilości abonentów telefonicznych (sieci stacjonarnych i/lub komórkowych),
- stwarzanie warunków dla rozwoju usług teleinformatycznych, w tym zwłaszcza poprawa dostępności do sieci Internet oraz rozwój programów e-urząd w administracji publicznej,
- dla ochrony walorów krajobrazowych przy lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych należy podejmować działania zmierzające do ograniczania degradacji walorów krajobrazu - np. poprzez wykorzystanie innych dominant wysokościowych (już istniejących budowli, infrastruktury, itp.) dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, wspólne wykorzystywane infrastruktury przez różnych operatorów, lokalizację stacji bazowych w terenach o już obecnie zdegradowanej ekspozycji,
- w mpzp należy uwzględnić miejsca na posadowienie nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, przy zachowaniu następujących założeń:
  - uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
  - linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne,
  - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - w rejonach potencjalnego zapotrzebowania na usługi telefoniczne przebieg uzbrojenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej należy uzgodnić z gestorem sieci.

### Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami

Na terenie gminy miejskiej Radziejów gospodarkę odpadami należy realizować w pełnej zgodności z postanowieniami cyklicznie aktualizowanego gminnego i wojewódzkiego programu gospodarki odpadami. Dotyczy to zwłaszcza kwestii zbiórki odpadów, ich segregacji oraz postępowania z odpadami innymi, niż komunalne.

Obecnie, zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2016-2022 z perspektywą na lata 2023-2028”, gmina miejska Radziejów należy do Regionu gospodarki odpadami komunalnymi nr 4 – Włocławskiego. Ten region obsługiwany jest przez Regionalny Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych w Machnacu, gm. Brześć Kujawski oraz przez Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Lipnie. Aktualny wojewódzki plan gospodarki odpadami przedstawia także planowany podział na Regiony Gospodarki Odpadami Komunalnymi (RGOK) w województwie kujawsko-pomorskim – zgodnie z tym planowanym podziałem, gmina miejska Radziejów znajdzie się w Regionie 4 – Południowym, w ramach którego funkcjonować będą instalacje mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych w Służewie, Inowrocławiu i Machnacu oraz instalacja przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów w Jeziorach Wielkich.

Ustala się utrzymanie Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, działającego przy ulicy Rolniczej.

### Obrona cywilna

Ustala się następujące zasady w zakresie spełnienia wymogów obrony cywilnej:

- wymóg zapewnienia awaryjnego zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem warunków przepisów szczególnych,
- wymóg możliwości przystosowania oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego do potrzeb obrony cywilnej,
- wymóg stworzenia możliwości ochrony przed zagrożeniami załóg zakładów, ludności cywilnej, mieszkańców - w ramach zabudowy zakładów pracy, budynków użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych,
- wymóg uwzględniania zasad obrony cywilnej na każdym etapie dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami szczególnymi i uwzględniania uzgodnień z organami obrony cywilnej.

### Zadania celu publicznego o charakterze lokalnym

Zadania celu publicznego określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (z późn. zmianami) o gospodarce nieruchomościami. Charakter lokalny mają (w zakresie kompetencji samorządu gminnego) następujące z powyższych zadań:

- *wydziałanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji; wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;*

Spśród powyższych zagadnień gminy miejskiej Radziejów dotyczą kwestie utrzymania dróg gminnych. W Studium nie wskazuje się konieczności budowy konkretnych odcinków nowych dróg gminnych, ale dopuszcza się ich budowę oraz przejmowanie w zasób gminny dróg zakładowych i prywatnych. Rozwój sieci dróg

gminnych jest prawdopodobny w związku z prognozowany rozwojem zagospodarowania o charakterze gospodarczym.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów planuje się sukcesywną budowę lokalnych dróg rowerowych dla celów komunikacyjnych - stwarzających możliwość dojazdów do pracy, szkół, usług, gwarantujących pełne bezpieczeństwo ich użytkownikom oraz dla celów turystyczno – rekreacyjnych. Dopuszcza się możliwość realizacji dróg rowerowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych istniejących i projektowanych. Ze względu na brak koncepcji funkcjonowania systemu dróg rowerowych – na rysunku Studium nie wskazano ich przebiegu.

Pozostała infrastruktura transportu i komunikacji – istniejącą lub planowaną do realizacji – ma charakter ponadlokalny - szczegółowe ustalenia zostały zawarte w rozdziale dotyczącym kierunków rozwoju w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- *budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;*

Brak aktualnie zidentyfikowanych i imiennie wskazanych zadań o znaczeniu lokalnym. Rozwój sieci elektroenergetycznych o znaczeniu lokalnym - związanym z zasilaniem zabudowy, będzie realizowany wraz z pojawieniem się zapotrzebowania.

- *budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;*

Jest to jedno z podstawowych zadań własnych gminy. Dotyczy całego obszaru gminy miejskiej Radziejów – w zakresie zaopatrzenia w wodę adaptuje się istniejące ujęcia i stacje uzdatniania wody oraz istniejącą sieć wodociągową. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków zgodnie z obowiązującą aglomeracją kanalizacyjną na bazie oczyszczalni zlokalizowanej w gminie wiejskiej Radziejów. Przewiduje się dalszy rozwój sieci kanalizacyjnej. Szczegółowe ustalenia - w rozdziale dotyczącym kierunków rozwoju w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Gospodarka odpadami – na podstawie gminnego i wojewódzkiego programu gospodarki odpadami. Zakładają one składowanie i utylizację odpadów poza granicami gminy miejskiej Radziejów.

- *budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;*

Nie przewiduje się realizacji sztucznych zbiorników o celach przeciwpowodziowych, regulujących przepływ, służących zaopatrzeniu w wodę. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na potrzeby rolnictwa. Nie wyznacza się lokalizacji. Ewentualna realizacja na podstawie przepisów odrębnych. Zadania służące melioracji realizowane na terenie gminy miejskiej Radziejów na sieci cieków i rowów.

- *opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;*

Realizacja zadania na terenie całej gminy miejskiej Radziejów. Szczegółowe ustalenia - w rozdziale dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- *budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;*

Wskazuje się potrzebę utrzymania istniejącej bazy usług publicznych oraz – w miarę możliwości finansowych - jej dalszego rozwoju w pozostałych miejscowościach. Wskazuje się na potrzebę realizacji bazy usług publicznych w sposób umożliwiający w przyszłości poszerzenie zakresu działalności lub zmianę ich profilu działalności na rzecz rozwoju usług dla ludności starszej.

Instytucje obsługi ludności są skoncentrowane przede wszystkim w granicach terenów oznaczonych na Załączniku nr 4 jako: „strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej” oraz „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

- *budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;*

Adaptuje się istniejące placówki bezpieczeństwa publicznego. Na terenie gminy miejskiej Radziejów brak instytucji i/lub obiektów służących obronności kraju. Nie przewiduje się budowy nowych obiektów oraz

urządzeń służących tym celom - ale dopuszcza się ich tworzenie w przypadku zaistnienia potrzeby.

- *poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;*  
Poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie kopalin pospolitych – na podstawie koncesji. Ze względu na szczegółowe warunki przyrodnicze i społeczno-gospodarcze uważa się eksploatację kopalin za funkcję kolidującą wobec innych działalności i uważa się eksploatację kopalin za działalność niepożądaną.  
W Studium uwzględniono lokalizację złoża węgla brunatnego, ale nie przewiduje się szczególnych ustaleń podporządkowanych rozpoczęciu eksploatacji, ponieważ zakłada się, że w okresie obowiązywania Studium nie zostanie ona podjęta (założenie to wynika z dostępnych opracowań świadczących o małej przydatności złoża do eksploatacji). Niemniej jednak, dla ochrony złoża, w jego zasięgu nie wyznacza się terenów rozwojowych dla zabudowy mieszkaniowej – adaptuje się istniejące zagospodarowanie, a tereny otwarte pozostawia się jako tereny rolne lub (w niewielkiej części) dopuszcza się realizację działalności gospodarczych (z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego). Dopuszczane w zasięgu złoża nowe zagospodarowanie należy więc do kategorii obiektów, które w przypadku konieczności ich likwidacji nie będą powodowały istotnych kosztów społecznych.
- *zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;*  
Na terenie gminy miejskiej Radziejów na działce nr 1085/1 funkcjonuje cmentarz, adaptowany w Studium. Ponadto teren leżący w południowo-wschodniej części gminy miejskiej Radziejów (działki nr 1516/1 i 1516/2) został objęty mpzp na cele utworzenia cmentarza i wyznaczający teren jego obsługi.
- *ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;*  
Wykaz miejsc pamięci narodowej na terenie gminy miejskiej Radziejów:
  - Pomnik "Chwały Oręża Polskiego" – Rynek – działka 447/2
  - Pomnik „Bohaterom poległym w obronie ojczyzny” (Grób nieznanego żołnierza) – ul. Szkolna – dz. 1085/1.
  - Pomnik Tadeusza Kościuszki – ul. Kościuszki – dz. 460/5
  - Pomnik Władysław Łokietka – ul. Szkolna – dz. 1199
  - Pomnik Jana Pawła II – ul. Ojca Świętego Jana Pawła II – dz. 445
  - Popiersie Jana Pawła II – ul. Szkolna – dz. 526
  - Tablica pamiątkowa – Tadeuszowi Brudniczowi - Burmistrzowi Radziejowa w latach 1925-1932 – ul. Parkowa – dz. 168/2
  - Tablica Pamiątkowa – „Pamięci Żydowskich mieszkańców Radziejowa” – ul. Kościuszki – dz. 460/5
- *ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;*  
Zagadnienie dotyczy całej gminy miejskiej Radziejów i jest realizowane wg przepisów szczegółowych.
- *inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.*  
Dotyczą całej gminy miejskiej Radziejów i są realizowane wg przepisów szczegółowych.

## Zadania celu publicznego o charakterze ponadlokalnym

Tereny realizacji zadań celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, zostały wskazane w rozdziale „Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych”. Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania zawarto w rozdziałach dotyczących ustaleń szczegółowych dla poszczególnych zagadnień.

## Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Aktualnie na terenie gminy miejskiej Radziejów brak terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W związku z kreowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy miejskiej Radziejów oraz dla realizacji podstawowych potrzeb mieszkańców, pożądane jest prowadzenie planowej, racjonalnej i spójnej gospodarki przestrzennej, której integralnym elementem jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W szczególności wskazuje się, że rozwój nowego zagospodarowania w terenach wskazywanych na Załączniku 4 jako:

- tereny zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych,
- tereny rolne wskazywane do zmiany przeznaczenia w kierunku rozwoju funkcji gospodarczych,
- strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

powinien następować wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i że dla terenów tych gmina miejska Radziejów zamierza sukcesywnie – w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych – sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wybór kierunków rozwoju (szczegółowy zakres funkcjonalny) dla danego obszaru, odbędzie się na etapie przystąpienia do sporządzenia mpzp - w ramach i w zgodzie z przeznaczeniem terenu wskazanym na Załączniku nr 4 (rysunku studium) i będzie wynikał zarówno ze zgłaszanych potrzeb, jak i z analizy predyspozycji danego terenu. Powyższa elastyczność ustaleń podyktowana jest brakiem możliwości dokonania precyzyjnych prognoz kierunków rozwoju gminy miejskiej Radziejów.

Przewiduje się także możliwość sporządzania mpzp w ramach istniejących terenów zagospodarowanych – część z nich wymagać może uporządkowania zagospodarowania i/lub realizacji, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W szczególności może to dotyczyć terenów wskazywanych na Załączniku 4 jako:

- strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy służącej produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej i usług,
- tereny zieleni o znaczeniu rekreacyjnym oraz środowiskotwórczym,
- tereny zabudowy o funkcjach produkcyjno-usługowych.

Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostaną ostatecznie określone na etapie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planów. W tym zakresie rysunek Studium należy traktować jako „kierunkowy”, a nie ostatecznie przesądzający o granicach terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - dopuszcza się nieznaczne korekty ustalonych na rysunku granic jednostek. Możliwe są korekty wyłącznie o charakterze technicznym, związane z doprecyzowaniem granic (uwzględnienie naturalnych granic przyrodniczych, własności gruntów, układu drogowego, itp.). Nie dopuszcza się korekt zasadniczo zmieniających zasięgi obszarów wyznaczonych na Załączniku nr 4.

Niektóre tereny w granicach gminy miejskiej Radziejów znalazły się w strefie określonej przez promień 10-krotności „całkowitej wysokości elektrowni wiatrowych” – zarówno od elektrowni funkcjonującej w granicach gminy miejskiej Radziejów, jak i od kilku w jej sąsiedztwie. Obszary znajdujące się w tych strefach uwzględniono na rysunku Studium (Załączniku nr 4). Pomimo, iż ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych dopuszcza (czasowo) wyznaczenie w drodze mpzp terenów realizacji funkcji mieszkaniowej w granicach tak wyznaczonej strefy, w Studium ustala się zakaz sporządzania mpzp wyznaczających tereny mieszkaniowe w zasięgu strefy.

## Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w granicach administracyjnych miast nie stosuje się przepisów z rozdziału „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, które określają procedury związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych.



Lasy znajdujące się w granicach gminy miejskiej Radziejów pełnią funkcje: rekreacyjne, środowiskowe i gospodarcze (związane z gospodarką leśną). W związku z dopuszczeniem realizacji na terenie lasów infrastruktury służącej rekreacji, może zaistnieć konieczność przeznaczenia na cel nieleśny niewielkich fragmentów terenów leśnych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się wyłączenia niewielkich powierzchni gruntów leśnych z produkcji na podstawie przepisów odrębnych). Intencją studium nie jest wprowadzanie zmian w tym zakresie na dużą skalę – należy je ograniczać do niezbędnego minimum.

## **Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

W stanie obecnym – nie wskazuje się. Potrzeby scaleń i podziałów (art. 102 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) mogą wymagać tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (w następstwie realizacji ustaleń planów).

## **Obszary przestrzeni publicznej**

Przestrzeń publiczną stanowią obiekty, urządzenia, budynki i infrastruktura - służące społeczności gminy dla zaspokajania potrzeb w zakresie: usług publicznych (w tym zwłaszcza administracji, edukacji, ochrony zdrowia, kultury), a także ogólnodostępne obiekty i tereny służące rekreacji, wypoczynkowi, uprawianiu sportu, integracji społecznej, miejsca zwyczajowo przyjęte jako służące spotkaniom publicznym, organizacji uroczystości o charakterze masowym. Do przestrzeni publicznych zalicza się więc także cmentarze, urządzone tereny zieleni, lasy komunalne, parki.

Wobec przestrzeni publicznych ustanawia się:

- priorytet ochrony przez zmianą przeznaczenia. Niniejsze Studium nie wskazuje do przekształceń żadnego terenu lub obiektu użytkowanego obecnie jako przestrzeń publiczna, ale w przypadku pojawienia się takiej konieczności, motywowanej szczególnie uzasadnionymi względami społecznymi lub ekonomicznymi, zmiana przeznaczenia możliwa jest pod warunkiem dokonania kompensacji polegającej na odnowieniu likwidowanej przestrzeni publicznej poprzez jej realizację w innej społecznie akceptowanej lokalizacji i formie;
- obowiązek dbałości o estetykę, bezpieczeństwo i funkcjonalność,
- sukcesywne wzbogacanie przestrzeni publicznych w urządzenia i infrastrukturę służące ludności,
- dopuszcza się wydzielanie i urządzenie kolejnych przestrzeni publicznych jako odpowiedź na zapotrzebowanie społeczne. Szczególnie ważne jest wyznaczanie terenów aktywności i integracji społecznej dla starszych mieszkańców – w związku z prognozowanym znacznym wzrostem ich liczby. Tego typu infrastruktura powinna być stosunkowo licznie reprezentowana, aby być łatwo dostępna w pobliżu miejsc zamieszkania. Miejsca służące rekreacji i spotkaniom publicznym powinny być postrzegane jako instrument budowy kapitału społecznego i wykształcania tożsamości lokalnej.

Na Załączniku nr 4 wskazano obszary, które są szczególnie predestynowane do pełnienia roli przestrzeni publicznej i realizacji tego typu obiektów/infrastruktury. Są to tereny oznaczone jako:

- tereny zieleni o znaczeniu rekreacyjnym oraz środowiskotwórczym,
- strefa śródmiejska - tereny zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, gminnym i powiatowym oraz zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny infrastruktury sportu.

## **Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.**

Na terenie gminy miejskiej Radziejów wskazuje się jedną lokalizację dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – w części północnej gminy miejskiej Radziejów, w jednostce I.

## **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych**

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów formalnie nie wyznaczono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Niezależnie od powyższego, na rysunku Studium wskazano teren w północnej części kompleksu leśnego (rejon ulic Ogrodowej i Sosnowej), w którym dokonane w przeszłości przekształcenia antropogeniczne spowodowały powstanie skarpy, mogącej wskutek niewłaściwej gospodarki wodnej lub niewłaściwie prowadzonych prac ziemnych, zagrażać ruchami masowymi. Taka klasyfikacja w Studium nie stanowi przeszkody dla realizacji zagospodarowania w tym rejonie, ale realizacja zagospodarowania powinna być poprzedzona badaniami geologicznymi wykluczającymi zagrożenie lub określającymi zasady dopuszczanego zagospodarowania.

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

Na terenie gminy miejskiej Radziejów wskazuje się tereny do rekultywacji, przekształceń, rehabilitacji:

- na działce 1195/22 od strony ulicy Armii Krajowej – teren po wyrobisku piasku/żwiru. Teren predestynowany do zalesienia
- na działce 1332 teren nieczynnego, zrekultywowanego składowiska odpadów. Wymagane dalsze działania na rzecz przywrócenia ładu oraz zagospodarowania na cel pożądaný społecznie i/lub środowiskowo. Wskazuje się dobre predyspozycje dla realizacji rekreacyjnego terenu publicznego, ogrodów działkowych, względnie zalesienie lub zakrzewienie terenu w sposób planowy/urządzony.

Nie wskazuje się terenów do remediacji.

Na terenie gminy miejskiej Radziejów obowiązuje lokalny program rewitalizacji sporządzony w oparciu o ustawę o samorządzie gminnym („Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Radziejów na lata 2017-2022”, przyjęty Uchwałą Nr XXV/212/2018 Rady Miasta Radziejów z dnia 21 marca 2018 r). Obszar rewitalizacji wyznaczono na podstawie wskaźników: udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w ludności ogółem, udziału osób w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej, udziału dzieci do lat 17, na które rodzice otrzymują zasiłek rodzinny w liczbie dzieci w tym wieku oraz liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych osób fizycznych na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym. Realizacja programu nie będzie powodowała żadnych skutków przestrzennych, jak też na potrzeby realizacji programu nie są wymagane działania przestrzenne wymagające wprowadzenia dedykowanych ustaleń do Studium.

## **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie występują tereny zamknięte.

## **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Nie wyznacza się.

## **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy miejskiej Radziejów nie ma pomników zagłady i ich stref ochronnych, wynikających z ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## **Inne obszary problemowe**

Nie wyznacza się.

## **Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Nie wyznacza się.

# Burmistrz Radziejowa

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr

.....  
Rady Miasta Radziejów  
z dnia .....

## **S t u d i u m**

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Radziejów



**Część III. Uzasadnienie zawierające  
objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz  
synteza projektu studium**

## Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejów

Na etapie prac nad koncepcją rozwoju gminy miejskiej Radziejów, po dokonaniu diagnozy stanu i uwarunkowań (wewnętrznych i zewnętrznych) oraz przy uwzględnieniu zamierzeń władz gminy co do dalszego rozwoju, rozważono różne warianty dalszego rozwoju – optymalnego z punktu realizacji zakładanych celów.

Elementy „wariantowania” (czyli wyboru optymalnego wariantu) rozwoju gminy miejskiej Radziejów dotyczyły:

- wyboru funkcji/rodzajów działalności do stymulowania rozwoju,
- wyboru lokalizacji dla działalności wprowadzanych w przestrzeń gminy miejskiej Radziejów.

Szereg zagadnień jest niezależnych od polityki władz gminy i na etapie Studium następuje ich adaptacja w „narzuconym” stanie i przebiegu. Dotyczy to przede wszystkim:

- ponadlokalnego układu komunikacyjnego (a więc dróg powiatowych i wojewódzkich)
- linii infrastrukturalnych znaczenia ponadlokalnego (energetyka, gaz)

Także elementy struktury przestrzennej związane ściśle z układem przyrodniczym (kompleksy lasów, wód, obszarów podmokłych, dobrych gleb) stanowią czynnik stabilizujący i w pewnym stopniu ograniczający możliwości wariantowania.

Przy podejmowaniu wyborów uwzględniono następujące czynniki:

- aspiracje władz lokalnych (wynikające z planów i zamierzeń dotyczących stymulowania rozwoju określonych części gminy i rozwoju określonych działalności),
- uwarunkowania naturalne sprzyjające lub ograniczające rozwój danego zagadnienia,
- szanse powodzenia danego działania (wybrano działalności, funkcje i obszary, dla których istnieją realne przesłanki zrealizowania lub choćby podjęcia zamierzeń – ma to na celu racjonalizację procesu planowania i rozwoju gminy),
- dążenie do koncentracji zainwestowania,
- objęcie dosyć dużych przestrzeni na terenie gminy miejskiej Radziejów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, określającymi sposób przeznaczenia terenu.

Wybór funkcji możliwych do rozwoju na terenie gminy miejskiej Radziejów, ze względu na ustabilizowane predyspozycje, nie stwarza dużych możliwości wariantowania. Jako funkcje wiodące przyjęto: funkcję mieszkaniową, funkcje usługowe związane z pełnieniem roli ośrodka gminnego (dla gminy miejskiej i dla gminy wiejskiej) i powiatowego, pozarolnicze działalności gospodarcze (usługowe i wytwórcze), jako funkcję uzupełniającą przyjęto funkcję rolniczą. Wśród najważniejszych możliwych zmian w stosunku do stanu obecnego, wynikających z realizacji ustaleń studium, wskazać należy: wyznaczenie znaczących powierzchni dla rozwoju gospodarczego, stworzenie możliwości rozwoju energetyki odnawialnej (tylko fotowoltaicznej), stworzenie możliwości rozwoju wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

O ustaleniach w zakresie rozwoju mieszkalnictwa zdecydowały następujące przesłanki:

- prognoza demograficzna, wskazująca na spadek liczby mieszkańców,
- dostępność terenów rozwoju terenów mieszkaniowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- powyższe uwarunkowania zdecydowały o niewyznaczeniu nowych terenów rozwojowych na potrzeby mieszkalnictwa (z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami) – na terenie gminy miejskiej Radziejów jest obecnie wystarczająco duża rezerwa terenowa dla tych potrzeb.

O ustaleniach w zakresie realizacji funkcji gospodarczych, zdecydowały następujące przesłanki:

- analiza dostępności terenów inwestycyjnych dla działalności gospodarczych, zwłaszcza wymagających większych zajętości terenu, która wykazała, że miasto Radziejów, które z racji pozycji w sieci osadniczej powinno być istotnym ośrodkiem gospodarczym, stymulującym rozwój gospodarczy całego powiatu, w praktyce nie posiada oferty terenowej dla inwestorów gospodarczych,
- powyższa przesłanka (pełnienie funkcji ośrodka ponadlokalnego) zdecydowała także o stworzeniu możliwości realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – tego typu obiektu brak dotąd w powiecie ra-

dziejowskim; należy jednak podkreślić, że zgodnie z ustaleniami Studium, teren o takim przeznaczeniu wyznaczono w strefie wskazywanej do rozwoju gospodarczego, co oznacza, że jeśli nie zapadnie decyzja o realizacji w tym terenie centrum handlowego, możliwe jest jego przeznaczenie na inne cele gospodarcze,

- skala przestrzenna terenów przeznaczanych na cel rozwoju gospodarczego jest wynikiem analiz porównawczych z innymi ośrodkami miejskimi. Trzeba jednak zaznaczyć, że na części terenów wskazywanych do przekształceń na cel rozwoju gospodarczego możliwa jest realizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego lub (w innej lokalizacji) energetyki fotowoltaicznej. Stwarza to pewną możliwość wariantowania kierunków zagospodarowania, w zależności od pojawiających się w przyszłości potrzeb związanych z oczekiwaniami inwestorów lub interesem społeczno-gospodarczym gminy. Wspomniane funkcje (działalności gospodarcze związane z wytwórczością, logistyką, magazynowaniem, wielkopowierzchniowy handel oraz fotowoltaika) nie są wobec siebie kolizyjne, a więc możliwe ich lokowanie w sąsiedztwie, co zapewnia elastyczność w podejmowaniu decyzji,
- tereny rozwoju gospodarczego wyznaczono w częściach gminy miejskiej Radziejów dobrze dostępnych w sieci dróg ponadlokalnych, tak by ewentualna ich obsługa transportowa nie musiała odbywać się przez tereny najsilniej zamieszkane,
- tereny rozwoju gospodarczego wyznaczono w sposób możliwie najmniej kolizyjny dla zabudowy mieszkaniowej; w tych lokalizacjach, gdzie sąsiedztwo obydwu funkcji ma miejsce, zakazano realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

O ustaleniach w zakresie rozwoju rolnictwa, zdecydowały następujące przesłanki:

- przyjęcie założenia, że działalności rolnicze mogą być kontynuowane, gdyż dobra przydatność rolnicza dużej części gleb w mieście predestynuje je do takiego wykorzystania, jednak ze względu na pozycję miasta w sieci osadniczej, działalności rolnicze nie mogą być traktowane priorytetowo, a jedynie uzupełniająco wobec innych funkcji, a więc w przypadku konkurowania o przestrzeń, powinna być ona w pierwszej kolejności przeznaczana na cele pozarolnicze; jednocześnie działalności rolnicze nie powinny kolidować z innymi funkcjami, zwłaszcza mieszkaniowymi i rekreacyjnymi, a więc za zdecydowanie niepożądaną uważa się hodowlę zwierząt,
- pomimo, iż formalnie grunty rolne w granicach miast nie są objęte tak rygorystyczną ochroną przed zmianą przeznaczenia, jak grunty rolne na obszarach wiejskich, to w Studium przyjęto zasadę, że grunty wysokich klas stanowią nieodnawialny zasób przyrody i powinny być zagospodarowane racjonalnie i wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem – stąd planując przekształcenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjęto zasadę minimalizowania strat i wykorzystania w pierwszej kolejności terenów o mniejszej przydatności.

O ustaleniach w zakresie zagospodarowania i wykorzystania w polityce przestrzennej terenów leśnych, zdecydowały:

- przyjęcie założenia, że ze względu na bardzo małą powierzchnię terenów lasów w mieście i jego sąsiedztwie, niezbędne jest pogodzenie pełnienia przez nie jednocześnie trzech zasadniczych funkcji: środowiskowej, gospodarczej i rekreacyjnej – a dodatkowo, że każda z tych funkcji musi być realizowana w sposób umożliwiający pełnienie także pozostałych.

O ustaleniach w zakresie realizacji energetyki odnawialnej, zdecydowały następujące przesłanki:

- przyjęto założenie, że dopuszcza się realizację jedynie fotowoltaiki, jako działalności o małej skali negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym zwłaszcza jako działalności niekolizyjnej wobec funkcji mieszkaniowej i tylko w niewielkim stopniu obniżającej przydatność sąsiedztwa dla realizacji rekreacji,
- możliwość rozwoju energetyki odnawialnej stanowi jedną z dróg dywersyfikacji bazy ekonomicznej na terenach dotąd rolniczych, zwłaszcza w tych lokalizacjach, gdzie występują gleby niższej przydatności,
- uwzględniając globalne uwarunkowania w zakresie zmian klimatu i potrzeby ochrony jakości powietrza, uważa się za społecznie odpowiedzialne stworzenie na terenie gminy miejskiej Radziejów możliwości produkcji „czystej” energii elektrycznej, tym bardziej, jeśli realizując taką funkcję nie pogarsza się lokalnych warunków życia i stanu środowiska.

O ustaleniach w zakresie surowców mineralnych, zdecydowały następujące przesłanki:

- na terenie gminy miejskiej Radziejów występują złoża węgla brunatnego oraz piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej; wobec złoża piasków już w przeszłości zaniechano eksploatacji, a dostępne materiały pozwalają ocenić złoża węgla jako niezbyt atrakcyjne dla eksploatacji ze względu na wielkość zasobów,
- ewentualna decyzja o podjęciu eksploatacji węgla brunatnego wiązałaby się z koniecznością fizycznego przeniesienia zagospodarowania części śródmiejskiej miasta, bowiem w największym stopniu właśnie ta część gminy miejskiej Radziejów leży w zasięgu złoża – dlatego też uważa się ewentualne podjęcie eksploatacji za

działanie bardzo niekorzystne dla interesów rozwojowych gminy miejskiej Radziejów,

- w studium nie zakłada się podjęcia eksploatacji węgla brunatnego, ale nie wyznacza się w zasięgu złoża terenów realizacji nowego zagospodarowania, które w przypadku podjęcia decyzji o eksploatacji byłyby wobec niej kolizyjne (np. przy przeznaczaniu terenów rolnych do przekształceń, teren w zasięgu złoża węgla brunatnego pozostawiono bez zmian przeznaczenia), złoża piasków kwarcowych w całości leży na terenie lasów.

O przyjęciu „szczególnych” ustaleń w stosunku do niektórych terenów, zadecydowały następujące przesłanki:

- Na terenie gminy miejskiej Radziejów znajduje się nieczynne, rekultywowane składowisko odpadów komunalnych – w obecnym stanie jest to przestrzeń wymagająca uporządkowania ładu przestrzennego. Proponuje się przyjęcie rozwiązań, które oprócz naprawy niekorzystnego stanu obserwowanego obecnie, pozwolą na osiągnięcie korzyści społecznych i/lub środowiskowych. Dlatego zaproponowano wariantowo zagospodarowanie tego terenu jako:
  - przestrzeni publicznej (ogólnodostępnej) - dla działalności sportowej, rekreacyjnej, organizacji imprez masowych, itp.
  - rodzinnego ogrodu działkowego,
  - terenu pełniącego wyłącznie funkcje środowiskowe (bez infrastruktury umożliwiającej penetrację rekreacyjną) – np. przez zalesienie lub zakrzewienie.
- Przed II wojną światową, Radziejów stanowił duże skupisko ludności żydowskiej, która posiadała cmentarz zlokalizowany na południe od ówczesnej zabudowy miasta. W trakcie i po II wojnie światowej teren cmentarza został fizycznie zniszczony przez prace ziemne. Uznano, że miejsce to obecnie powinno pełnić funkcję przestrzeni publicznej, ale sprofilowane jako miejsce edukacji historycznej, a także pewnych form rekreacji i aktywności mieszkańców. Dla uszanowania historii tego miejsca nie jest wskazana realizacja zagospodarowania, które sprzyjałoby realizacji imprez o charakterze rozrywkowym i masowym. Sugeruje się zagospodarowanie uwzględniające dziedzictwo kultury żydowskiej, realizację miejsca edukacji regionalnej („ogród pamięci”), zagospodarowanie służące rekreacji o charakterze indywidualnym lub realizowanej w małych grupach.

Podsumowując, należy stwierdzić, że na etapie koncepcji rozwoju i zagospodarowania gminy miejskiej Radziejów, zdecydowano o wyborze wariantu, który - przy ograniczonych możliwościach rzeczywistego wariantowania rozwoju (ze względu na silne determinanty przestrzenne i uwarunkowania prawne) – stwarza możliwość racjonalnego stymulowania rozwoju oraz zapewnia właściwy sposób realizacji szeroko rozumianych interesów gminy miejskiej Radziejów, w dłuższej perspektywie (co najmniej dekadę).

## Synteza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru (w tym przypadku – dla gminy miejskiej). Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju ustalanego m.in. w Strategii rozwoju, a także przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Studium składa się z czterech części:

- uwarunkowań rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,
- kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- uzasadnienia rozwiązań przyjętych w Studium oraz syntezy ustaleń Studium,
- rysunku Studium.

W części poświęconej uwarunkowaniom przedstawiono kompleksową charakterystykę stanu istniejącego oraz ocenę dotychczasowego zagospodarowania z diagnozą mocnych i słabych stron gminy miejskiej Radziejów. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia – zarówno o charakterze postulatywnym, jak i ustalenia wiążące z zakresu planowania dalszego rozwoju zagospodarowania gminy miejskiej Radziejów.

## Założenia polityki przestrzennej

### Funkcje gminy miejskiej Radziejów

Gmina miejska Radziejów pełni funkcję siedziby powiatu, co nakłada na samorząd gminy miejskiej szczególną odpowiedzialność za rozwój społeczno-gospodarczy nie tylko miasta ale także na stwarzanie w polityce przestrzennej warunków rozwoju i realizacji zadań typowych dla ośrodka oddziałującego na kilka sąsiednich gmin powiatu (zwłaszcza rozwój funkcji gospodarczych). Jako funkcje wiodące przyjęto: funkcję mieszkaniową, funkcje usługowe związane z pełnieniem roli ośrodka gminnego (dla gminy miejskiej i dla gminy wiejskiej) i powiatowego, pozarolnicze działalności gospodarcze (usługowe i wytwórcze), jako funkcję uzupełniającą przyjęto funkcję rolniczą.

### Mieszkańcy gminy miejskiej Radziejów

Prognoza rozwoju ludności zakłada, że liczba mieszkańców gminy miejskiej Radziejów będzie się zmniejszać, a jednocześnie zmieniać się będzie struktura wieku – w kierunku starzenia się mieszkańców (coraz większy udział i liczba ludności starszej). Jednocześnie jednak, przy ustalaniu kierunków rozwoju zagospodarowania przyjęto, że jako siedziba powiatu, gmina miejska Radziejów obsługiwać będzie także mieszkańców sąsiednich gmin – a więc skala rozwoju działalności usługowych i gospodarczych (a więc miejsc pracy) musi być większa, niż wskazywałaby na to tylko liczba mieszkańców gminy miejskiej Radziejów.

### Obsługa ludności

W przestrzeni gminy miejskiej Radziejów wyznacza się tereny, w których możliwe będzie dalsze lokowanie działalności usługowych o małej skali przestrzennej, ale także tereny rozwoju nowych usług i handlu – także wielkopowierzchniowego, w formie galerii handlowej.

Pełnienie przez gminę miejską Radziejów funkcji siedziby powiatu oraz siedziby gminy miejskiej i gminy wiejskiej powoduje, że sektor usług publicznych jest wyjątkowo dobrze reprezentowany i większość mieszkańców ma do nich dostęp w niedużej odległości od miejsca zamieszkania. W przyszłości szczególnego znaczenia nabierać będzie rozwój infrastruktury dedykowanej dla osób starszych i zapewnienie do niej dostępu w pobliżu miejsca zamieszkania.

### Gospodarka

Już obecnie gmina miejska Radziejów wykazuje dobry stan rozwoju przedsiębiorczości, mierzony liczbą podmiotów w stosunku do liczby mieszkańców, ale notuje deficyt przestrzeni dla rozwoju działalności gospodarczych wymagających dużej zajętości przestrzeni – np. działalności wytwórczych (produkcyjnych), magazynowo-składowych, logistycznych. Właśnie w tym kierunku dopuszcza się przekształcenia terenów rolnych w obszary dobrze dostępnych z drogi krajowej i wojewódzkiej. Powierzchnię terenów aktywizacji gospodarczej oszacowano poprzez analizy porównawcze z innymi miastami, a także poprzez analizę dostępności tego typu terenów w tej części województwa. W części terenów przeznaczanych na cel rozwoju gospodarczego dopuszcza się realizację fotowoltaiki oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Jako działalność uzupełniająca wskazuje się rolnictwo, pod warunkiem jego niekolidowania z innymi działalnościami typowymi dla miasta.

Zaledwie przeciętne są warunki rozwoju turystyki i nie należy wiązać z tą funkcją oczekiwań w zakresie dynamizacji rozwoju gminy miejskiej Radziejów.

### Dostępność komunikacyjna

Dostępność zewnętrzna realizowana będzie przede wszystkim za pomocą drogi krajowej nr 62 i drogi wojewódzkiej nr 266. W stosunku do tej drugiej wskazuje się konieczność realizacji obwodnicy gminy miejskiej Radziejów, która jednak tylko w niewielkim fragmencie przebiegać będzie na terenie gminy miejskiej Radziejów, a więc niezbędne jest szersze porozumienie samorządów na rzecz jej realizacji.

### Infrastruktura techniczna

Rozwój infrastruktury technicznej jest w Studium postrzegany w trzech aspektach:

- jako narzędzie poprawy jakości życia mieszkańców (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla zamieszkania),
- jako narzędzie poprawy atrakcyjności inwestycyjnej (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla inwestowania)

- jako narzędzie ochrony środowiska przed antropopresją, poprzez ograniczanie emisji, oddziaływania, itp. (a więc kreowania gminy jako przestrzeni atrakcyjnej przyrodniczo).

Studium nie zakłada realizacji nowych istotnych działań w zakresie infrastruktury technicznej. Zakłada się dalszy rozwój sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Podkreśla się konieczność utrzymania sprawności i stanu technicznego sieci i urządzeń - zapewniających pewność funkcjonowania i zachowanie normatywnych parametrów.

### Środowisko przyrodnicze i kulturowe

Jednym z nadrzędnych zadań Studium jako dokumentu kształtującego politykę przestrzenną gminy, jest zachowanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. W przypadku gminy miejskiej Radziejów, z jednej strony brak jest walorów przyrody szczególnie cennych, co skutkuje brakiem ustanowionej szczególnej ochrony prawnej walorów (w postaci form obszarów i obiektów chronionych), ale jednocześnie skromne zasoby nakazują szczególną o nie dbałość, ze względu na pełnienie funkcji środowiskowych. Szczególnego znaczenia nabierają zagadnienia ochrony wód powierzchniowych oraz zachowania podmokłych obniżen, które w Studium adaptuje się jako tereny zieleni. Na terenie całej gminy miejskiej Radziejów, ze szczególnym uwzględnieniem części centralnej, odniesiono się także do ochrony potencjału kulturowego.

### Kierunki polityki przestrzennej gminy miejskiej Radziejów

Najważniejszymi ustaleniami Studium w zakresie polityki przestrzennej, jest podział gminy na jednostki planistyczne (nazwane strefami) oraz określenie kierunków zagospodarowania przestrzeni.

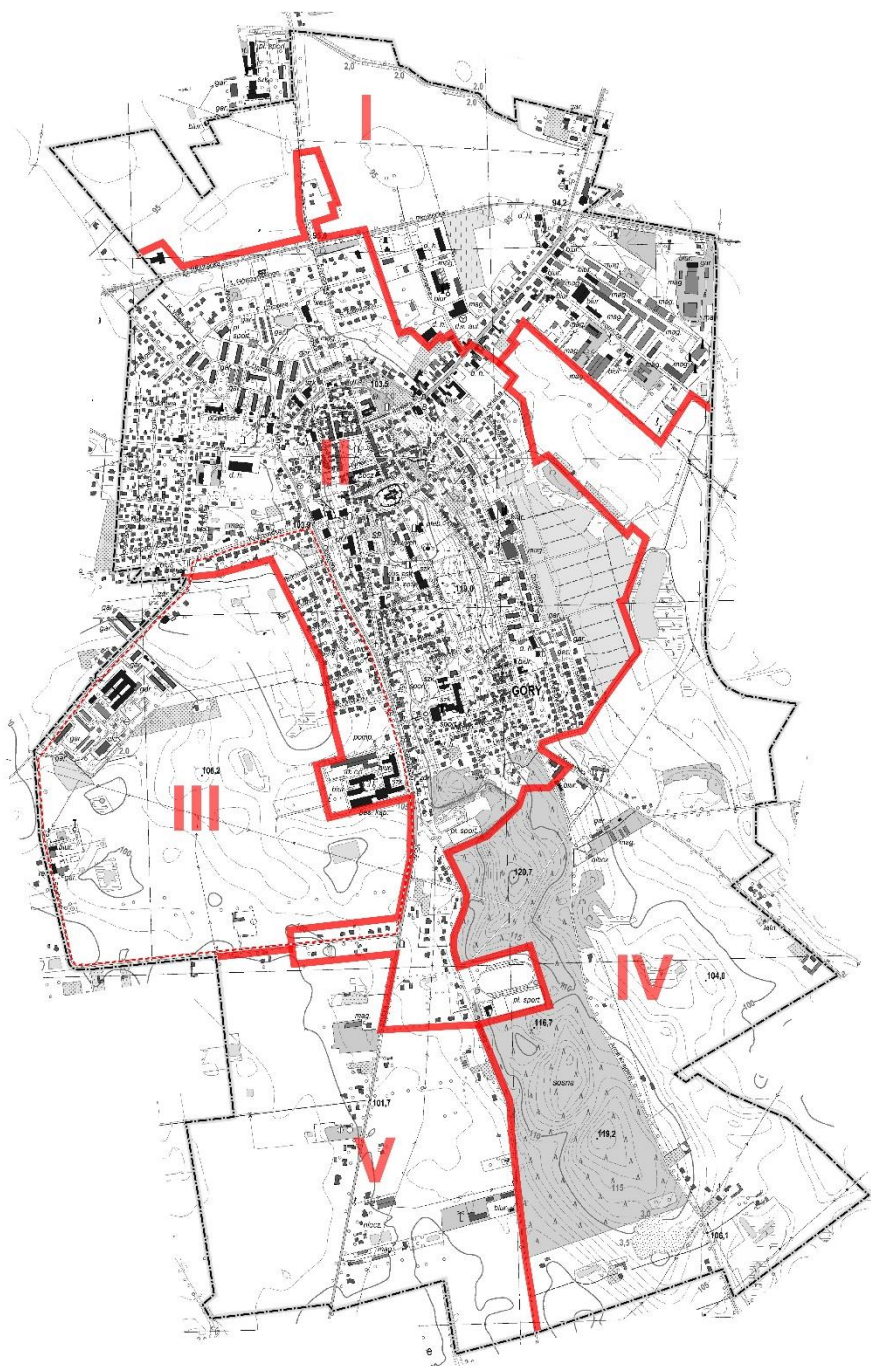
W przestrzeni gminy miejskiej Radziejów na potrzeby różnicowania polityki przestrzennej, wyznaczono pięć jednostek polityki przestrzennej, scharakteryzowanych w tabeli poniżej.

**Tabela. Jednostki polityki przestrzennej wyznaczone na potrzeby różnicowania polityki przestrzennej gminy miejskiej Radziejów (synteza)**

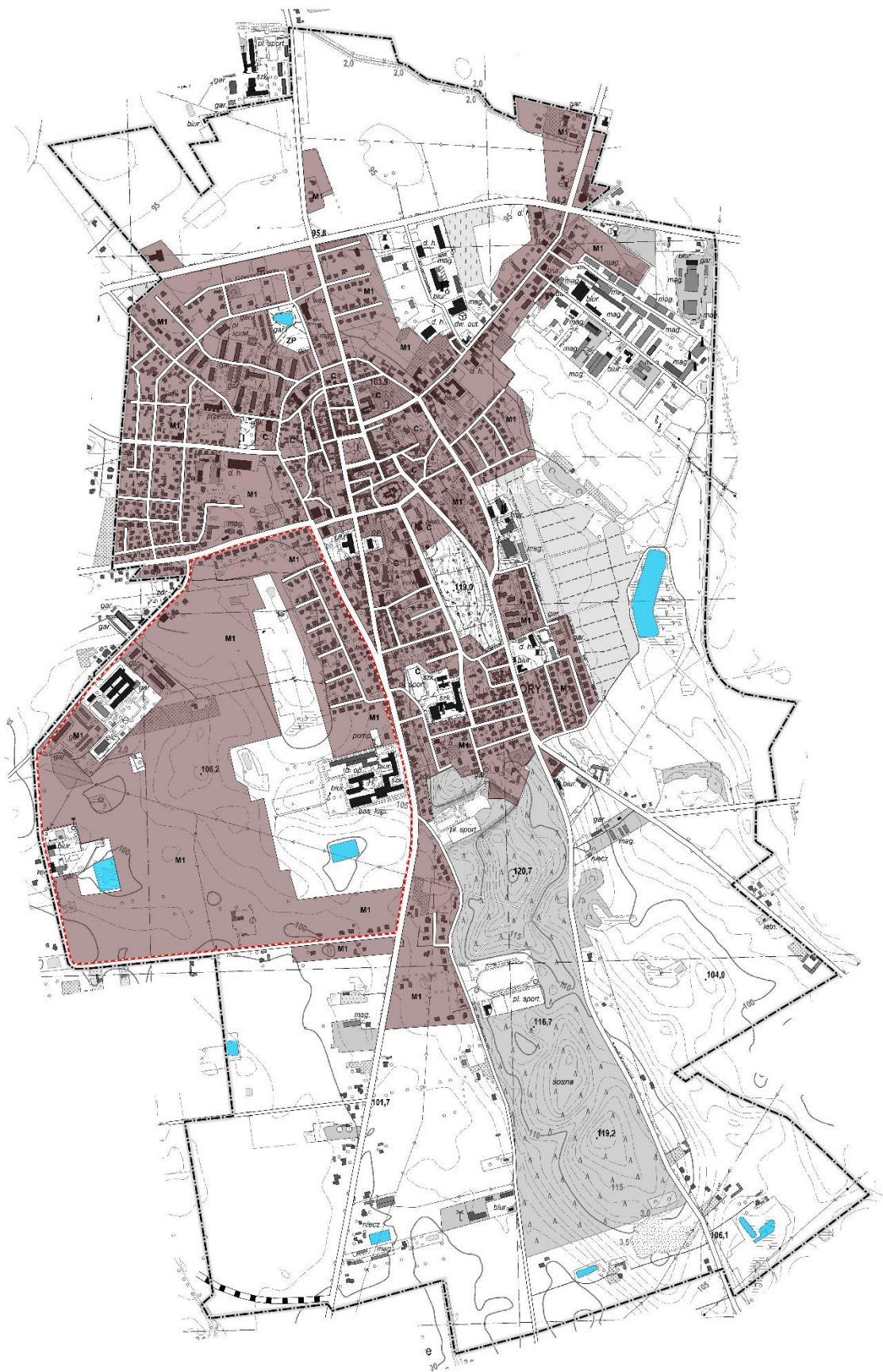
| Oznaczenie jednostki     | Założenia rozwoju w granicach jednostki  |
|--------------------------|--|
| I – północna             | Najważniejszym założeniem kształtowania rozwoju jednostki jest stworzenie przestrzeni inwestycyjnych służących rozwojowi przedsiębiorczości o charakterze ponadlokalnym, przy wykorzystaniu bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej z drogi krajowej i drogi wojewódzkiej, a także ze względu na możliwość ulokowania podmiotów gospodarczych poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo w ramach terenów rozwoju gospodarczego, wyznacza się teren umożliwiający lokalizację wielkopowierzchniowych placówek handlowych.<br>Dopuszcza się przekształcenie większości terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo, na cele terenów rozwoju gospodarczego (P, P/U, U/P).  |
| II - centralna           | Najważniejszym założeniem kształtowania rozwoju jednostki jest porządkowanie zagospodarowania, podniesienie standardu zabudowy oraz rozwój potencjału usługowego i wzmacnianie przestrzeni publicznych dla zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców.<br>Nie przewiduje się istotnych zmian w zagospodarowaniu – dopuszcza się realizację zabudowy uzupełniającej obecnie istniejącą, o niewielkiej skali, nie mającej istotnego wpływu na zwiększenie intensywności zagospodarowania (w pierwszej kolejności nowa zabudowa mieszkaniowa powinna być realizowana w granicach mpzp wyznaczonego w jednostce III).  |
| III - środkowo-zachodnia | Jednostka stanowi rezerwę terenową dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. W całości objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – umożliwia się tu realizację ponad 300 zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych oraz wyznacza ok. 9 ha terenów rozwoju gospodarczego, wyznacza tereny zieleni oraz układ drogowy. Skupiać będzie całość lub dominującą większość ruchu budowlanego realizowanego na terenie gminy miejskiej Radziejów. Jednocześnie zakłada się utrzymanie wszystkich pełnionych tu obecnie funkcji poza rolniczą (usługowa o znaczeniu ponadlokalnym – szpital, infrastrukturalna – zaopatrzenie w wodę, gospodarcza – tereny wyznaczone dla rozwoju przedsiębiorczości oraz tereny zieleni, wykazujące lokalny potencjał środowiskowy).<br>Przewiduje się sukcesywny rozwój zagospodarowania na terenach obecnie rolnych – realizowanego zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. |
| IV - wschodnia           | Jednostka nie wykazuje predyspozycji dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej ze względu na położenie znacznej jej części w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych (strefa 10-krotności wysokości siłowni). Nie stwarza się warunków dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Na części terenów rolnych umożliwia się alternatywnie realizację energetyki odnawialnej – instalacji fotowoltaicznych.<br>Przewiduje się zachowanie niskiej intensywności zagospodarowania. Zmiana zagospodarowania nastąpi wskutek realizacji (zgodnie z mpzp) nowego cmentarza. Możliwa zmiana zagospodarowania związana z realizacją  |



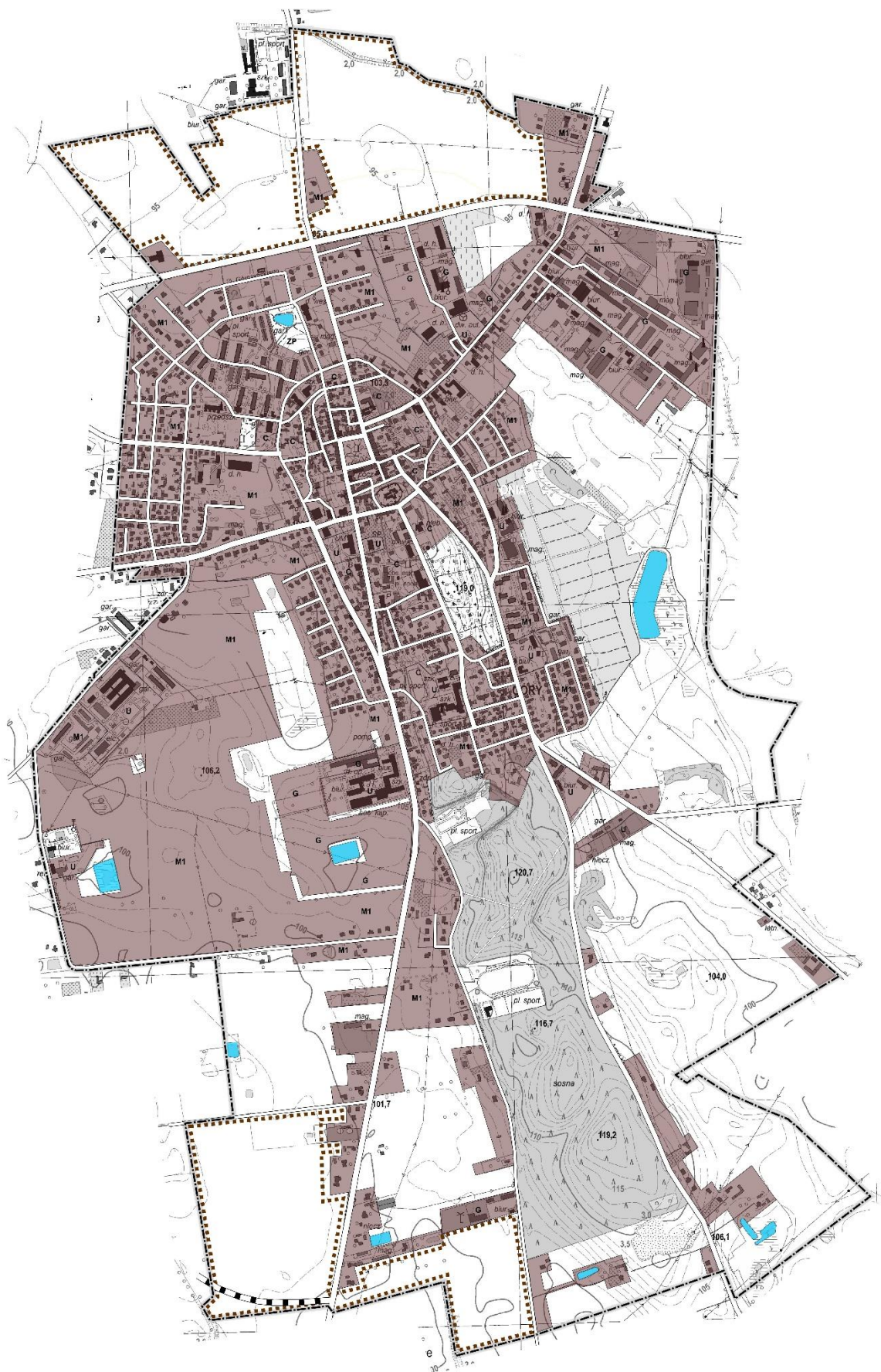
|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | elektrowni fotowoltaicznych. Wyrobisko poeksploatacyjne wskazuje się do zalesienia.   |
| V- południowo-zachodnia | <p>Zakłada się wykorzystanie części obecnych terenów rolnych do rozwoju gospodarczego – wyznacza się tereny rozwoju przedsiębiorczości o charakterze ponadlokalnym, przy wykorzystaniu dostępności z drogi wojewódzkiej, a także ze względu na możliwość ulokowania podmiotów gospodarczych poza bezpośrednim sąsiedztwem większych skupisk zabudowy mieszkaniowej. Znaczna część jednostki leży w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych (strefa 10-krotności wysokości siłowni). Nie stwarza się warunków dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach rolnych przeznaczonych na cel rozwoju gospodarczego umożliwia się alternatywnie realizację energetyki odnawialnej – instalacji fotowoltaicznych. W południowej części jednostki wyznacza się teren realizacji obwodnicy Radziejowa w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 266 (większość obwodnicy znajdzie się na terenie gminy wiejskiej Radziejów).</p> <p>Dopuszcza się przekształcenie części terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo, na cele terenów rozwoju gospodarczego (P, P/U, U/P), poza tym możliwa jest zmiana zagospodarowania związana z realizacją elektrowni fotowoltaicznych.</p> |



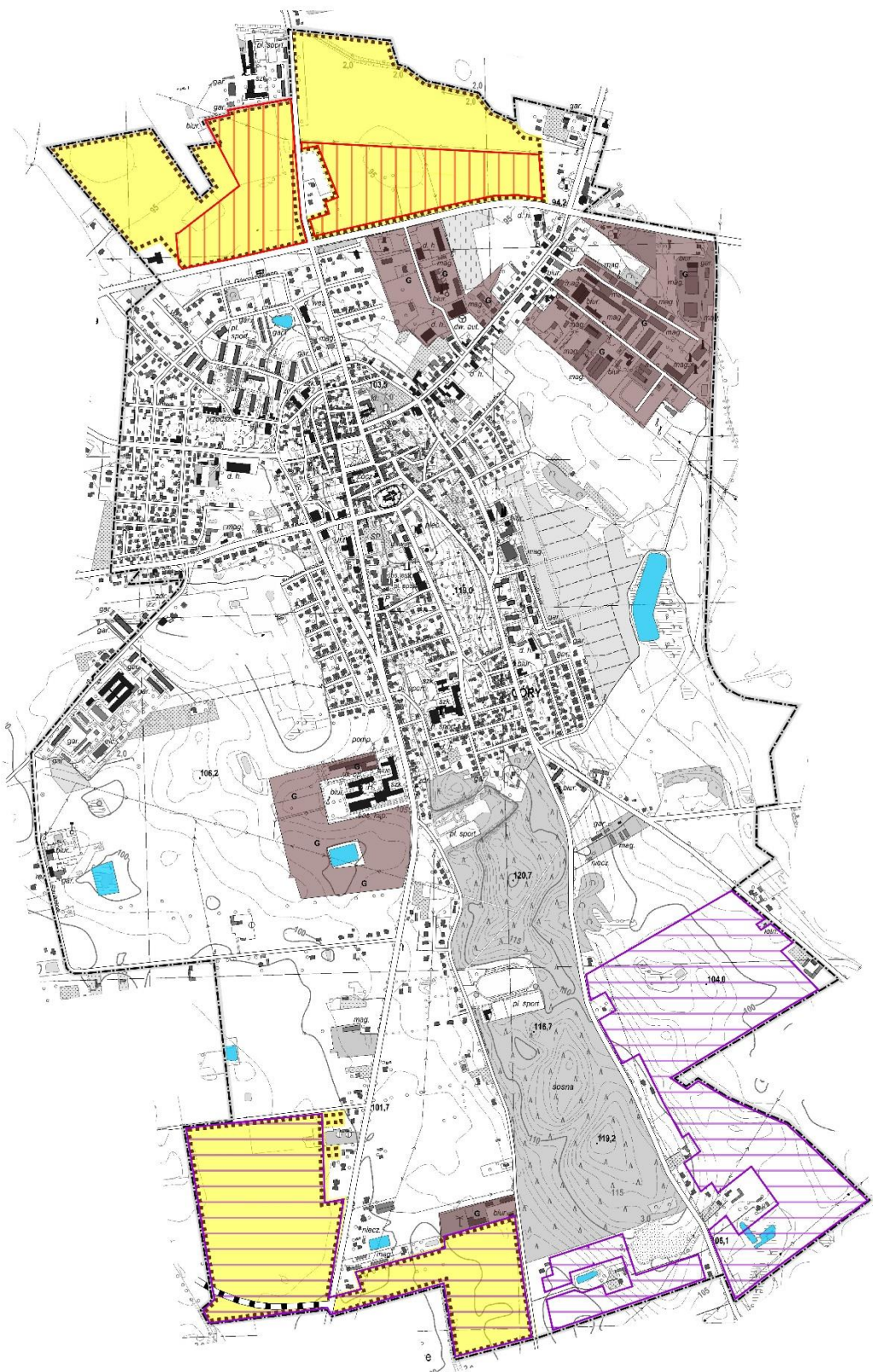
**Rysunek. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miejskiej Radziejów do celów polityki przestrzennej i planowania zagospodarowania – jednostki polityki przestrzennej**



**Rysunek. Tereny, na których zgodnie z ustaleniami Studium możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej. W pierwszej kolejności należy zabudowę realizować w granicach mpzp, który został wskazany kolorem czerwonym.**



**Rysunek. Tereny, na których zgodnie z ustaleniami Studium możliwa jest realizacja nieuciążliwych działalności usługowych (poza usługami z zakresu rekreacji). Linia przerywaną wskazano tereny nowowyznaczone.**



**Rysunek. Tereny, na których zgodnie z ustaleniami Studium możliwa jest realizacja pozarolniczych działalności gospodarczych (usługowych, magazynowych, produkcyjnych) w tym działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko – przy uwzględnieniu ograniczeń, o których mowa w ustaleniach szczegółowych Studium). Kolorem brązowym wskazano tereny obecnie wykorzystywane do rozwoju działalności gospodarczych, kolorem żółtym tereny nowowyznaczane. Czerwonym szrafem wskazano tereny, w których dopuszcza się realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (formalnie określanych jako „obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw”), szrafem fioletowym wskazano tereny, na których dopuszcza się rozwój instalacji z zakresu energetyki odnawialnej (wyłącznie fotowoltaiki).**