

Uzasadnienie – Plan Ogólny Gminy Książki.



Spis treści

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	3
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	3
Obszary uzupełnienia zabudowy.	3
Zapotrzebowanie na nową zabudowę.	5
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca.	5
Chłonność terenów niezabudowanych.	6
Współczynnik urbanizacji.	7
Podsumowanie.	10
Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.	10
Obszar uzupełnienia zabudowy.	10
Obszar zabudowy śródmiejskiej.	11
Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	11
Gminne standardy urbanistyczne gminy Książki.	12
Strefy planistyczne.	12
Polityka przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	17
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	18
Uwarunkowania przestrzenne gminy.	18
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.	18
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	19
Obszary gruntów zmeliorowanych.	20
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	21
Strefy ochronne ujęć wody.	21
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	22
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.	22
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	23
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.	23
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	24
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	28
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.	28
Obszary ograniczonego użytkowania.	29
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	30
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.	31
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.	31
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.	32
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	34
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	34
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	34
Infrastruktura społeczna.	34
Infrastruktura transportowa.	36
Infrastruktura techniczna.	37
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	41
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.	41
Część graficzną uzasadnień planu ogólnego.	42

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

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obszary uzupełnienia zabudowy.

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

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

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Wąbrzeskiego (Licencja nr OD.6641.12.2024_0417_P) z dnia 17.05.2024 r. Uchwała Nr LXI/479/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego została podjęta przez Radę Gminy w Książkach 26 kwietnia 2024 r.

Zgodnie z Rozporządzeniem obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza poprzez:

- 1) określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

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

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

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

gdzie:

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

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

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

Dla gminy Książki wartości wynoszą: $P_b = 297$ ha, $P_u = 89$ ha.

Zgodnie z wzorem :

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) \approx 52 \text{ ha}$$

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

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczony w wyniku czynności o których mowa w §1 ust 5 rozporządzenia nie przekracza dopuszczalnej powierzchni.

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

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

Z tego względu w gminie Książki zrezygnowano z wyznaczania OUZ na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Niewielka skala wyznaczonych obszarów nie wynika z ograniczeń metodologicznych, lecz z faktu, że znaczna część gminy objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, które wyłączają możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym czynią wyznaczenie OUZ zbędnym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

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

$$M_{20} = 2\,733 \text{ (stan na 2043)} = 2\,733 + 5\% = \mathbf{2\,870 \text{ osób}}$$

$$PUM_0 = \mathbf{101\,501 \text{ m}^2} \text{ (stan na 2023)}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca.

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

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

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

gdzie:

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

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

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

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

$P_0 = 27,0 \text{ m}^2$ (stan na 2023)

$P_{-10} = 22,3 \text{ m}^2$ (stan na 2013)

$P_{-20} = 21,3 \text{ m}^2$ (stan na 2003)

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 36,4 \text{ m}^2$$

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 32,7 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m²** na jednego mieszkańca.

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

ZATEM:

$$\text{ZAP} = M_{20} - PUM_0 : P_{20} = 2\,870 - 101\,501 : 40 = 332 \text{ osób}$$

W gminie Książki istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 332 osób.

Wartość ta jest mniejsza niż 500, natomiast obecna liczba mieszkańców gminy Książki wynosi 3 823 osób (dane za rok 2023), zatem zgodnie z § 3 ust 9 pkt 2 rozporządzenia dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **500 osób**.

Zapotrzebowanie (os.)		
70%	100%	130%
350	500	650

Chłonność terenów niezabudowanych.

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

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

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

Dla gminy Książki wyznaczono:

- ✚ 257 strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- ✚ 15 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- ✚ 460 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Łącznie w ramach określenia istniejącego zagospodarowania wyznaczono 732 strefy z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej. W wyznaczonych strefach określono luki w zabudowie celem ustalenia chłonności. Chłonność terenu wyraża możliwą do lokalizacji ilość zabudowy na danym terenie z uwzględnieniem intensywności zabudowy. W celu ustalenia chłonności określono współczynnik urbanizacji, który jest odwzorowaniem obecnego poziomu zagospodarowania i wskazuje na jego potencjał rozwojowy. Poniższa tabela przedstawia ilość stref z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ich powierzchnię i zidentyfikowane w strefach powierzchnie luk w zabudowie.

% udział zabudowy	Strefa	Ilość jednostek	Powierzchnia stref (m ²)	Powierzchnia luk (m ²)	Różnica (m ²)
	1	2	3	4	5
3%	SW	15	83 319	26 333	56 986
47%	SJ	257	1 612 867	885 984	726 883
50%	SZ	460	1 730 244	455 030	1 275 214
100%		732	3 426 430	1 367 347	2 059 083

Współczynnik urbanizacji.

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

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

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_U * P_L$$

Ch – chłonność,

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

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

WSPÓŁCZYNNIK URBANIZACJI OBLICZONO WG WZORU:

$$W_U = (P_{bm} * S_K) / (P_S - P_L)$$

P_{bm} - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie,

S_K - średnia liczba kondygnacji,

P_S - powierzchnia strefy,

P_L - powierzchnia luk w zabudowie,

❖ wyjaśnienie wzoru:

A. Licznik wzoru: ($P_{bm} * S_k$)

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

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

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

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

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

Zależność ta sprawia, że W_U nie tylko opisuje obecny stan zabudowy mieszkaniowej, ale także pozwala przewidzieć, jak intensywnie można zagospodarować luki zabudowy w sposób spójny z już istniejącą zabudową. Na podstawie współczynnika można oszacować, ile nowej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej może zostać zrealizowanej w danej strefie, uwzględniając takie parametry jak liczba kondygnacji i typ zabudowy. Tym samym W_U obliczony wg., opisanego wzoru wypełnia przesłanki określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: § 3. 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

Powierzchnia stref (m ²)	Powierzchnia luk (m ²)	Powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie.	Średnia liczba kondygnacji	Współczynnik korelacji	Powierzchnia luk * W _u (m ²) (CHŁONNOŚĆ)	Chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców. (osób)
P _s	PL	P _{bm}	Sk	W _u	Ch = PL * W _u	Ch = Ch / PUM (40 m ²)
83319	26333	6144	2,3	0,24	6388	159,70
1612867	885984	51593	1,2	0,09	75463	1886,57
1730244	455030	59009	1,4	0,06	29478	736,96
3426430	1367347			0,13	111329	2783,23

Maksymalna chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 2783 osoby, znacząco przewyższając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, stanowiąc ponad 557 % tego zapotrzebowania.

Zapotrzebowanie / Chłonność			
	70%	100%	130%
Zapotrzebowanie.	350	500	650
Chłonność wyrażona w %	795,21%	556,65%	428,19%

Zapotrzebowanie na nowe tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej w gminie Książki wymagana jest dla od 350 do 650 osób. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie jest większa od 130% zapotrzebowania. Zgodnie z Art. 13d, ust. 2 ni 3, „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.** W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach **oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.**”

Podsumowanie.

Wyniki analizy dla gminy Książki:

- Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ wynosi łącznie 2783 osoby.
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oszacowano na poziomie:
 - 70% – 350 osób
 - 100% – 500 osób
 - 130% – 650 osób

Zatem:

- **Chłonność 2783 osoby przekracza 130% zapotrzebowania.**
- Zgodnie z art. 13d ust. 3, nie wyznacza się stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Na potrzeby projektu planu ogólnego oszacowano zapotrzebowanie na nowe tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej w przedziale od 70% do 130%. Jednocześnie, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych SW, SJ i SZ wynosi 2873 osoby. Zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3 ustawy, w przypadku gdy chłonność terenów niezabudowanych w strefach przekracza 130% zapotrzebowania, nie ma potrzeby wyznaczania nowych stref planistycznych poza tymi, które już zostały uwzględnione. W konsekwencji, **gmina Książki nie wymaga obecnie wyznaczania dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową**, ponieważ potencjał dostępnych, niezagospodarowanych przestrzeni (w tym luk w zabudowie) w pełni zaspokaja przewidywane potrzeby rozwoju.

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

Obszar uzupełnienia zabudowy.

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

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

Z tego względu w gminie Książki zrezygnowano z wyznaczania OUZ na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Niewielka skala wyznaczonych obszarów (ok. 25,2 ha) nie wynika z ograniczeń metodologicznych, lecz z faktu, że znaczna część gminy objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, które wyłączają możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym czynią wyznaczenie OUZ zbędnym.

Obszar zabudowy śródmiejskiej

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

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

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

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

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

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

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

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

Oznaczenia:

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

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

Gminne standardy urbanistyczne gminy Książki.

Gmina Książki podzielona została na 1102 strefy planistyczne. Poniżej przedstawiono zestawienie stref planistycznych wyznaczonych gminy.

Strefy planistyczne.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinna.

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

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

Drugim co do znaczenia ośrodkiem mieszkalnym w gminie jest miejscowość Osieczek, położona nad jeziorem Wielkim. Charakteryzuje się ona d rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także kształtującą się zabudową letniskową i rekreacyjną. Potencjał rozwojowy Osieczka związany jest m.in. z funkcjonowaniem Gminnego Centrum Aktywnego Wypoczynku, które przyciąga zarówno mieszkańców, jak i turystów, co przekłada się na wzrost atrakcyjności osadniczej miejscowości.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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

Zabudowa zagrodowa w gminie charakteryzuje się znacznym stopniem rozproszenia, co wynika bezpośrednio z rozkładu przestrzennego gospodarstw rolnych oraz ich wielkości. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest struktura agrarna gminy, w której funkcjonuje 369 gospodarstw rolnych. (dane GUS – Powszechny Spis Rolny 2020). Wśród nich dominują gospodarstwa o powierzchni od 1 do 15 ha – jest ich łącznie 242, co stanowi około 65,6% wszystkich gospodarstw. W rozbiciu na poszczególne przedziały wielkościowe:

- 7 gospodarstw (1,9%) to gospodarstwa o powierzchni do 1 ha,
- 108 gospodarstw (29,3%) ma powierzchnię od 1 do 5 ha,
- 80 gospodarstw (21,7%) – od 5 do 10 ha,
- 54 gospodarstwa (14,6%) – od 10 do 15 ha,
- 120 gospodarstw (32,5%) to gospodarstwa o powierzchni powyżej 15 ha.

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

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

Strefa produkcji rolniczej

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej (strefy SR). Strefy te zostały wyznaczone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, co jest zgodne z logiką rozwoju gospodarstw rolnych. Spośród 463 stref zabudowy zagrodowej (SZ) aż 218 uwzględnia możliwość rozwoju zabudowy produkcji rolniczej, w celu wspierania funkcji produkcyjnej w rolnictwie. Celem wydzielenia tych stref było stworzenie warunków przestrzennych sprzyjających modernizacji, rozbudowie i specjalizacji gospodarstw, zwłaszcza tych średnich i dużych, które wykazują największą zdolność inwestycyjną.

Należy zauważyć, że dynamiczne zmiany w strukturze agrarnej w Polsce – w tym procesy konsolidacji gruntów, rezygnacja z prowadzenia działalności rolniczej przez mniejsze gospodarstwa oraz rosnąca presja na przekształcanie zagród w funkcje pozarolnicze (mieszkalne, usługowe, rekreacyjne) – mogą w przyszłości wpłynąć na trafność i aktualność wyznaczonych stref produkcji rolniczej. Istnieje ryzyko, że niektóre z terenów ujętych jako strefy SR nie zostaną zagospodarowane zgodnie z pierwotnym

przeznaczeniem, co może prowadzić do konieczności aktualizacji planu ogólnego gminy, zarówno w zakresie rewidowania stref zabudowy zagrodowej, jak i weryfikacji funkcji przypisanych do stref produkcji rolnej. W związku z tym istotne jest, aby planowanie przestrzenne było procesem elastycznym i reagującym na rzeczywiste potrzeby użytkowników przestrzeni, w tym właścicieli gospodarstw rolnych. Konieczne jest monitorowanie zmian funkcjonalnych w obrębie zabudowy zagrodowej, aby odpowiednio wcześniej identyfikować tereny wymagające przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

Strefa usługowa

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

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

Strefa gospodarcza

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze. Są to obszary o zróżnicowanej intensywności zabudowy, obejmujące zarówno istniejące zakłady produkcyjne, jak i tereny przeznaczone pod przyszły rozwój funkcji przemysłowych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z ogólnej liczby stref produkcyjnych, pięć obejmuje już funkcjonujące zakłady, w których prowadzona jest działalność produkcyjna o charakterze lokalnym lub ponadlokalnym. Natomiast szósta strefa – oznaczona symbolem 2SP – zlokalizowana w miejscowości Książki, obecnie zagospodarowana jest jedynie w około 20% swojej powierzchni, która wynosi 9,4 ha. Strefa ta została wyznaczona na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2024 roku.

Głównym celem wyznaczenia strefy 2SP jest stworzenie warunków do rozwoju pozarolniczych miejsc pracy, co stanowi odpowiedź na postępujące zmiany w strukturze agrarnej i społecznej gminy. Procesy te, w tym zmniejszająca się liczba aktywnych gospodarstw rolnych oraz rosnące zapotrzebowanie na alternatywne źródła dochodu, wskazują na potrzebę dywersyfikacji lokalnej gospodarki oraz wzmacniania sektora produkcyjnego. Dalszy rozwój tej strefy zależny będzie od poprawy dostępności komunikacyjnej, w tym usprawnienia układu drogowego i połączeń z głównymi ciągami transportowymi, co znacząco zwiększyłoby atrakcyjność inwestycyjną terenu.

Strefa infrastrukturalna

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastruktury technicznej (strefy SI), które pełnią istotną rolę w zapewnieniu ciągłości i bezpieczeństwa podstawowych usług publicznych związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz dostawą energii elektrycznej.

Strefa 1SI obejmuje teren ujęcia wody wraz z wyznaczoną strefą ochrony bezpośredniej. Jej podstawową funkcją jest ochrona zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz zabezpieczenie jakości wody pitnej dla mieszkańców gminy. Teren strefy jest objęty szczególnymi zasadami zagospodarowania przestrzennego, wynikającymi zarówno z przepisów ochrony środowiska, jak i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefa 2SI obejmuje stację elektroenergetyczną, która stanowi kluczowy element lokalnego systemu energetycznego. Jej istnienie zapewnia stabilną dostawę energii elektrycznej do gospodarstw domowych, instytucji publicznych oraz lokalnych podmiotów gospodarczych.

Strefa zieleni i rekreacji

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

W skład tych stref wchodzi różnorodne tereny zielone, takie jak istniejące parki, skwery, ogrody działkowe, centrum aktywnego wypoczynku, a także obszary przeznaczone na sport i rekreację. Każda strefa ma swoje specyficzne funkcje i pełni istotną rolę w strukturze urbanistycznej gminy, wpływając na komfort życia mieszkańców. Strefy obejmują również częściowo Jezioro Wielkie, Jezioro Blizno oraz Jezioro Łopatki, przy których zlokalizowano centra aktywnego wypoczynku oraz rozwijające się funkcje usług turystycznych i towarzyszących. Dodatkowo strefami SN objęto także zabytkowe założenia parkowe, których zasięg został określony na podstawie historycznych układów kompozycyjnych.

Każda ze stref SN posiada określony profil podstawowy, który obejmuje tereny zieleni urządzonej, tereny plaż, wód powierzchniowych, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego niezbędnego do zapewnienia dostępności tych przestrzeni. Uzupełnieniem tego profilu są profile dodatkowe, zróżnicowane funkcjonalnie w zależności od charakteru i lokalizacji strefy. Mogą one obejmować m.in. tereny usług sportu i rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, handlu, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, a także tereny lasów i zieleni naturalnej. To rozszerzenie funkcjonalne pozwala na pełniejsze wykorzystanie potencjału poszczególnych obszarów i dopasowanie ich do potrzeb mieszkańców oraz odwiedzających.

Przyjęte standardy urbanistyczne mają na celu nie tylko ochronę istniejących terenów zielonych, ale także ich rozwój i modernizację. Szczególna uwaga zwrócona jest na to, aby te obszary pełniły różnorodne funkcje – zarówno estetyczne, jak i użytkowe, oferując mieszkańcom szerokie możliwości korzystania z zieleni w codziennym życiu.

Strefa cmentarzy

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

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

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

Strefa górnictwa

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

W ramach stref górnictwa (SG) określono także profile dodatkowe, które umożliwiają rozwijanie działalności towarzyszącej eksploatacji surowców. Dla stref wskazano funkcje takie jak teren produkcji oraz teren usług handlu, co oznacza, że poza podstawową funkcją wydobywczą możliwe jest lokalizowanie obiektów przetwórczych, usługowych i związanych z logistyką surowcową.

Strefa otwarta

Strefami otwartymi objęto tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, ekologicznym i funkcjonalnym, które pozostają niezabudowane i pełnią funkcje związane z ochroną środowiska, rolnictwem, rekreacją oraz infrastrukturą techniczną. Obszary te przeznaczone są przede wszystkim do prowadzenia działalności rolniczej, takiej jak uprawa roślin czy hodowla zwierząt. Zakaz zabudowy ma na celu zachowanie ich rolniczego charakteru oraz zapobieżenie przekształcaniu tych terenów na cele nierolnicze. Utrzymanie ich w dotychczasowym stanie jest kluczowe zarówno dla ochrony zasobów przyrodniczych, jak i dla wspierania lokalnej gospodarki rolnej. Na terenie gminy Książki znajduje się ok. 3518,3 ha gruntów rolnych klas I–III, z czego 54,5 ha objęto zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Dane te ilustrują skalę ograniczeń przestrzennych wynikających z potrzeby ochrony gruntów o najwyższej klasie bonitacyjnej oraz pozostałych terenów o znaczeniu środowiskowym. Duży udział chronionych gruntów rolnych stanowi istotne wyzwanie przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych. W skład stref otwartych wchodzi również tereny zalesione, które – mimo że zajmują stosunkowo niewielką powierzchnię (ok. 114,1 ha w granicach gminy Książki) – pełnią istotne funkcje ekologiczne i krajobrazowe na poziomie lokalnym. Lasy, choć nie są dominującym elementem przestrzeni gminnej, przyczyniają się do zachowania bioróżnorodności, wspomagają ochronę gleb oraz retencję wód. Z uwagi na ich ograniczony zasięg, szczególne znaczenie ma ochrona istniejących kompleksów leśnych i niedopuszczanie do ich degradacji. Uzupełnienie środowiskowego charakteru stref otwartych stanowią tereny zieleni naturalnej, w tym łąki, podmokłości i nieużytki. Obszary te cechują się wysoką wartością przyrodniczą – tworzą siedliska dla dzikiej fauny i flory oraz przyczyniają się do utrzymania równowagi ekologicznej w krajobrazie rolniczym.

W części stref otwartych przewidziano możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii, przede wszystkim elektrowni wiatrowych i słonecznych. Profile dodatkowe przypisane tym obszarom

umożliwiają zagospodarowanie terenów pod infrastrukturę OZE przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu i środowiska oraz przepisów odrębnych.

Strefa komunikacyjna

W gminie wyznaczono strefy komunikacyjne. Obejmują one drogi o największym znaczeniu dla gminy, tj. drogi publiczne wojewódzkie i powiatowe oraz niektóre publiczne drogi gminne, których przebieg, funkcja i parametry umożliwiają zaliczenie do dróg klasy zbiorczej lub wyższej. Profil podstawowy strefy obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 13e ustawy, ustalenie wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jest dla stref SK fakultatywne, zatem ze względu na charakter stref i ich zagospodarowania, parametrów tych nie ustalono. Sposób zagospodarowania terenów dróg publicznych określają przepisy odrębne.

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

Strategia Rozwoju Gminy Książki na lata 2018–2028 została przyjęta Uchwałą Nr XL/269/18 Rady Gminy w Książkach z dnia 30 kwietnia 2018 r.

Strategia była następnie zmieniana następującymi uchwałami:

- Uchwałą Nr IV/34/19 Rady Gminy w Książkach z dnia 15 lutego 2019 r.,
- Uchwałą Nr XVII/171/20 Rady Gminy w Książkach z dnia 5 sierpnia 2020 r.,
- Uchwałą Nr XXX/257/21 Rady Gminy w Książkach z dnia 30 września 2021 r.

Obowiązująca „Strategia Rozwoju Gminy Książki na lata 2018–2028”, porusza szereg zagadnień społecznych, gospodarczych i infrastrukturalnych, nie zawiera elementów charakterystycznych dla polityki przestrzennej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dokument:

- nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, czyli syntetycznego opisu i graficznej prezentacji układu przestrzennego obszaru gminy, uwzględniającego m.in. hierarchię sieci osadniczej, układ funkcjonalno-przestrzenny, kierunki rozwoju zabudowy, powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne;
- nie zawiera opisu polityki przestrzennej, w tym nie wskazuje celów przestrzennych oraz nie definiuje zasad zagospodarowania przestrzennego jako integralnej części polityki rozwoju lokalnego;
- nie umożliwia bezpośredniego przeniesienia ustaleń strategicznych do dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny gminy, którego zgodność ze strategią rozwoju gminy jest warunkiem ustawowym.

W związku z powyższym, konieczne jest uzupełnienie strategii o model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, który umożliwi lepsze powiązanie polityki rozwoju społeczno-gospodarczego z planowaniem przestrzennym. Takie działanie pozwoli na spójne i skuteczne wdrażanie założeń

strategicznych w dokumentach planistycznych, w tym w planie ogólnym, zgodnie z aktualnymi wymaganiami ustawowymi.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego przyjęty uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 97, poz. 1437.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, gmina Książki zaliczana jest do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych. Obszary te charakteryzują się niskim poziomem rozwoju społeczno-gospodarczego, wynikającym ze złożonych, często nakładających się problemów strukturalnych. W przypadku gminy Książki kluczowym czynnikiem ograniczającym rozwój jest jej peryferyjne położenie – znaczna odległość od głównych ośrodków miejskich regionu (takich jak Wąbrzeźno) utrudnia korzystanie z impulsów rozwojowych generowanych przez miasta oraz ogranicza dostępność do usług i rynku pracy. Dodatkowo, barierą rozwojową są ograniczone możliwości finansowe oraz społeczne niezbędne do wykorzystania własnych zasobów, takich jak gleby wysokiej klasy bonitacyjnej.

W odpowiedzi na te uwarunkowania, plan ogólny gminy Książki przewiduje koncentrację zabudowy mieszkaniowej, usługowej i inwestycyjnej w miejscowości Książki – głównym ośrodku lokalnym. Wskazanie terenów inwestycyjnych w tym obszarze ma na celu dywersyfikację struktury funkcjonalnej gminy oraz stworzenie pozarolniczych miejsc pracy, co stanowi jeden z kluczowych kierunków działań zmierzających do poprawy sytuacji społeczno-gospodarczej. Jednocześnie plan ogólny identyfikuje obszary o wysokim potencjale krajobrazowym i przyrodniczym – w szczególności tereny wokół jezior – jako przestrzenie predysponowane do rozwoju funkcji letniskowej i turystycznej. Rozwój tego typu zabudowy, a także towarzyszących jej usług turystycznych i rekreacyjnych, ma sprzyjać poprawie warunków życia mieszkańców oraz aktywizacji lokalnej gospodarki, szczególnie w zakresie usług. Odpowiednie zagospodarowanie tych obszarów może również przyczynić się do promocji gminy jako miejsca atrakcyjnego do wypoczynku i rekreacji w skali ponadlokalnej.

W zakresie transportu i sieci komunikacyjnej, jednym z priorytetowych zadań na terenie gminy Książki jest przebudowa linii kolejowej nr 353, co zostało wskazane w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego jako zadanie na poziomie regionalnym. W marcu 2021 r. PKP PLK oddało do użytku nowy, podwyższony peron na przystanku Książki. Wyposażono go w wiaty, ławki, gabloty, energooszczędne oświetlenie LED oraz dostosowanie do wymogów TSI PRM. Nie przeprowadzono pełnej przebudowy torów i modernizacji całego odcinka przez teren gminy.

Uwarunkowania przestrzenne gminy.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

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

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;

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

W granicach gminy nie występują formy ochrony przyrody: rezerваты przyrody, park krajobrazowy, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 oraz użytki ekologiczne. Na obszarze gminy Książki, według danych GDOŚ, znajduje się 8 uznanych pomników przyrody. Tą formą ochrony obejmuje się pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości naukowej, kulturowej, historyczno-pamiątkowej i krajobrazowej odznaczających się indywidualnymi wyróżniającymi je cechami. Chronione są między innymi: drzewa pojedyncze, aleja drzew i grupy drzew, objęte ochroną ze względów naukowo-dydaktycznych na walory krajobrazowe.

Pomniki przyrody

Najstarsze pomniki przyrody w gminie Książki zostały ustanowione na terenie gminy w 1982 roku. Najwięcej pomników znajduje się na terenie parku w Zaskocz (dąb, jesion, platan i klon pospolity). Cennym przyrodniczo pomnikiem przyrody jest aleja 121 drzew: igliczni trójcierniowej przy drodze powiatowej w Osieczku. Ponadto pomnikami przyrody są: buk pospolity przy szkole w Łopatkach, dwa dęby szypułkowe w Łopatkach.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22)., obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - to:

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

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

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

Powódź to zjawisko, które polega na czasowym pokryciu przez wodę obszarów, które w normalnych warunkach są suche i nie znajdują się pod wodą. Może ona wystąpić w wyniku wzrostu poziomu wód w rzekach, jeziorach, sztucznych zbiornikach wodnych, kanałach, a także w wyniku napływu wody od

strony morza. Takie zjawisko jest najczęściej efektem intensywnych opadów deszczu, topnienia śniegu, długotrwałych burz czy sztormów. Co ważne, powódź nie obejmuje sytuacji, w której woda zalewa teren na skutek przeciążenia systemów kanalizacyjnych, czyli np. w przypadku awarii miejskich systemów odprowadzania wody deszczowej.

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

W granicach administracyjnych gminy Książki nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszary gruntów zmeliorowanych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22), art. 195 określa melioracje wodne. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne to procesy mające na celu regulację stosunków wodnych w glebie, co pomaga zwiększyć jej zdolność produkcyjną oraz ułatwia uprawę. Działania te mogą obejmować zarówno osuszanie terenów podmokłych, jak i nawadnianie obszarów, które mają niedobór wody. Ich głównym celem jest poprawa warunków środowiskowych i rolniczych poprzez odpowiednie zarządzanie wodą, co pozytywnie wpływa na wzrost plonów oraz ochronę przed erozją i degradacją gleby.

Melioracje wodne można podzielić na dwa główne rodzaje: odwadniające i nawadniające, w zależności od celu, jakiemu służą:

- melioracje odwadniające – mają na celu usunięcie nadmiaru wody z gleby. Są stosowane na terenach podmokłych, gdzie zbyt wysoki poziom wód gruntowych lub nadmierne opady utrudniają uprawy.
- melioracje nawadniające – mają na celu dostarczenie wody na obszary o jej niedoborze, gdzie naturalne opady są niewystarczające dla wzrostu roślin. Stosowane są głównie w regionach o niskiej ilości opadów lub w suchych porach roku.

Zgodnie z art. 196 ustawy prawo wodne, w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych".

W Gminie Książki największy stopień melioracji występuje w zlewniach Kanału Sitno, Kanału Książki oraz Małej Bachy. Obszary te charakteryzują się gęstą siecią rowów melioracyjnych, które odgrywają kluczową rolę w gospodarce wodnej, szczególnie na terenach rolniczych.

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

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spęływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.

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

Na terenie gminy Książki wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego zawartych w „Systemie osłony osuwiskowej” nie zarejestrowano występowanie osuwisk i terenów zagrożonych.

Strefy ochronne ujęć wody.

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22). strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

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

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

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

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

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

Strefę ochronną obejmującą:

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

Gmina Książki posiada trzy czynne ujęcia wody, których zasoby w pełni zapewniają pokrycie zapotrzebowania. Zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym na pobór wód dla ujęć w Książkach maksymalny godzinowy pobór wody wynosi 69 m³/h , a dobowy – 1 260 m³/d. Ujęcia wody nie mają

wyznaczonych stref ochrony bezpośredniej. W Stacji Uzdatniania Wody zlokalizowanej w Książkach przy ul. Północnej woda podlega uzdatnianiu w procesach odżelaziania i odmanganiania. Prowadzony jest ciągły monitoring jakości wody pitnej, który polega na stałej kontroli jakości pod względem fizyko-chemicznym i bakteriologicznym. Pozwala to zapewnić wymaganą skuteczność procesów uzdatniania oraz utrzymać wysoką jakość produkowanej wody.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Celem ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22). obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

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

Wniosek, Wód polskich zawiera:

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

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

W granicach administracyjnych Gminy Książki nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Poniższa tabela wskazuje obszary górnicze (OG) oraz tereny górnicze (TG) zlokalizowane w granicach administracyjnych gminy Książki. Na dzień opracowania planu ogólnego 2 tereny górnicze i obszary górnicze mają statut „aktualny”. Tereny górnicze i obszary górnicze zostały umiejscowione w strefach górnictwa.

Nazwa obszaru górniczego	Status	Położenie	Teren górniczy
Osieczek I	aktualny	Osieczek, dz. 634/6	Osieczek I [10-2/6/587]
Osieczek II	aktualny	Osieczek, dz. 546/4, 546/5	Osieczek II [10-2/7/598]

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

Na terenie gminy Książki udokumentowano 3 złoża kopalin. Figuruje kopaliny przedstawia tabela poniżej:

Kod	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Użytkownicy aktywni	Lata wydobycia kopaliny głównej
KN	Osieczek I	[T] złożo eksploatowane okresowo	Osieczek dz. nr 634/6	P. Marek Szmejchel Kopalnia Kruszywa	2017 - 2022
KN	Osieczek II	[E] złożo zagospodarowane	Osieczek dz. nr 546/5, 546/4	TARTAK Produkcja-Handel-Uslugi Marek Lisiński	2017 - 2024
KN	Osieczek III	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Osieczek cz.dz.632, 633, 634/6	brak danych	brak danych

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r., o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2023.151 t.j. z dnia 2023.01.19):

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

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

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

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

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

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

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

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

W praktyce opracowując plan ogólny, należy dostosować parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Jeśli w strefie znajdują się obiekty historyczne o określonej skali, nowe inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem tej skali. Wysokość nowych budynków czy ich intensywność nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia. Co więcej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być kluczowy w ochronie krajobrazu kulturowego i historycznego kontekstu budynków, przy czym należy pamiętać, że rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego określa minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych. Oznacza to, że ochrona zabytków opiera się w dużej mierze na

regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność, czy udział powierzchni biologicznie czynnej. Trudniej natomiast bezpośrednio wpływać na bardziej subtelne aspekty ochrony zabytków, jak np. estetyka nowych budynków, ich zgodność z historycznym kontekstem czy materiały używane do budowy.

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

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

Rejestr zabytków.

Stan na 26.06.2025 – źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu.

Data wpisu do rejestru zabytków	Lokalizacja	Obiekt	Nr rejestru
12.03.2007	Książki	Kościół ewangelicki, ob. rzym.- kat. parafialny p.w. Trójcy Świętej wraz z otoczeniem (działka nr 516/1)	4/1217
29.04.1966	Łopatki	Kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny	A/412
13.07.1936	Osieczek	Kościół parafialny p.w. św. Katarzyny	A/353

Wojewódzka Ewidencja Zabytków.

Źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu.

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	Obiekt	Nr ewid. dz.	Datowanie
1	Blizienko		21	Założenie dworsko-parkowe	79	XIX w.
2	Blizienko			Kapliczka		XIX w.
3	Blizno			Cmentarz ewangelicki		pocz. XX w.
4	Blizno			Szkoła z bud. gospodarczymi	170	pocz. XX w.
5	Blizno			Dom	48	pocz. XX w.

6	Blizno			Budynek mieszkalny		XIX/XX w.
7	Blizno			Chata - budynek mieszkalny		XIX/XX w.
8	Blizno		22	Budynek mieszkalny	96/1	XIX/XX w.
9	Blizno		22	Budynek gospodarczy	96/1	XIX/XX w.
10	Blizno			Kapliczka	53	k. XIX w.
11	Brudzawki			Cmentarz ewangelicki		poł. XIX w.
12	Brudzawki			Cmentarz miejsce pamięci narodowej		1939 r.
13	Brudzawki		55	Szkoła	84/3	pocz. XX w.
14	Brudzawki		59	Budynek mieszkalny	87	XIX/XX w.
15	Brudzawki		66	Chata - budynek mieszkalny	89/1; 88/11	
16	Książki			Cmentarz parafialny		2. poł. XIX w.
17	Książki			Cmentarz ewangelicki		XIX/XX w.
18	Książki			Cmentarz ewangelicki		k. XIX w.
19	Książki			Cmentarz ewangelicki		pocz. XX w.
20	Książki			Cmentarz wojenny		1945 r.
21	Książki			Cmentarz miejsce pamięci narodowej		1960 r.
22	Książki-Łopatki			Aleja przydrożna	Książki Obręb 0004 dz. 188; obręb 0005 dz. 140/3;	XIX w./ pocz. XX w.
23	Książki			Dworzec PKP	187/2	pocz. XX w.
24	Książki			Nastawnia	1275	2. ćw. XX w.
25	Książki			Szalet	187/2	pocz. XX w.
26	Książki			Dróżnicówka	187/2	pocz. XX w.
27	Książki		1	Dróżnicówka		pocz. XX w.
28	Książki		2	Dróżnicówka	187/2	pocz. XX w.
29	Książki		3	Kuźnia	589/4	pocz. XX w.
30	Książki		10	Dom pracowników kolei	1275	przeł. XIX/XX w.
31	Książki		14	Dróżnicówka	1275	kon. XIX w.
32	Książki		15	Zagroda	788/5	2. poł. XIX w.
33	Książki		24	Obora	798	pocz. XX w.
34	Książki		32	Dom		XIX/XX w.
35	Książki		123	Chata - bud. mieszkalny		2. poł. XIX w.
36	Książki		262	Dom	495	XIX/XX w.
37	Książki		41 ?	Dom		2. poł. XIX w.
38	Książki			Dom (przy torach kolejowych)		kon. XIX w.
39	Książki			Chata - bud. mieszkalny	252/1	2. poł. XIX w.
40	Książki			Obora	789/3	pocz. XX w.
41	Książki			Czworak	21/5	pocz. XX w.
42	Książki			Kapliczka	218/2	2. poł. XIX w.
43	Książki			Dom	403/4	pocz. XX w.
44	Książki			Dom	702/3	pocz. XX w.
45	Książki			Zagroda	695/3	1. poł. XIX w.
46	Książki	Główna		Mleczarnia		ok. 1900 r.
47	Książki	Główna	3 B	Urząd pocztowy	221	I. 20- te XX w.
48	Książki	Główna	4A	Dom	513/2	XIX/XX w.
49	Książki	Główna	5	Dom	220	pocz. XX w.
50	Książki	Ks. Kujawskiego	1	Dom	514/3	pocz. XX w.
52	Książki	Ks. Kujawskiego	9	Dom	518	pocz. XX w.
53	Książki	Ks. Kujawskiego	11	Dom	520/3	pocz. XX w.
54	Książki	Ks. Kujawskiego	19	Dom	521/1	pocz. XX w.
55	Książki	Ks. Kujawskiego	21	Dom	523	pocz. XX w.
56	Książki	Ks. Kujawskiego	32	Dom	620	pocz. XX w.
57	Książki	Ks. Kujawskiego	33	Dom	531/18	pocz. XX w.
58	Książki	Ks. Kujawskiego	34	Dom	620	pocz. XX w.
59	Książki	Ks. Kujawskiego	66	Dom	675/1	XIX/XX w.

60	Książki	Ks. Kujawskiego	185	Dom		XIX/XX w.
61	Książki	Okreżna	11	Dom	397	pocz. XX w.
62	Książki	Olsztyńska	7	Dom	495	pocz. XX w.
63	Książki	Północna	2	Dom	543,5	XIX/XX w.
64	Książki	Północna	39	Założenie dworsko-parkowe	68/3, 1037/21, 1037/23	XIX w.
65	Książki	Północna	40	Dwór	1037/23	k. XIX w.
66	Książki	Północna	5	Czworak		
67	Książki	Północna	15	Czworak	21/5	XIX/XX w.
68	Książki	Północna	26	Czworak	1026/6	pocz. XX w.
69	Książki	Spacerowa	3	Dom	626	pocz. XX w.
70	Książki	Spacerowa	4	Dom	598	pocz. XX w.
71	Książki	Spacerowa	5	Dom	598	pocz. XX w.
72	Książki	Spacerowa	11	Dom	629/4	pocz. XX w.
73	Książki	Szkolna	1	Dom	589/3, 589/4	pocz. XX w.
74	Książki	Szkolna	5	Dom	590	pocz. XX w.
75	Książki	Szkolna	32	Dom	279	pocz. XX w.
76	Książki	Szkolna	38	Szkoła	328/1	pocz. XX w.
77	Książki	Szkolna	39	Dom	602/4	pocz. XX w.
78	Książki	Szkolna	43	Dom	607	pocz. XX w.
79	Książki	Toruńska / Szkolna	1	Dom Nauczyciela		ok. 1900 r.
80	Książki	Wąbrzeska	5	Dom	229	pocz. XX w.
81	Książki	Wąbrzeska	7	Dom	231/3	pocz. XX w.
82	Łopatki			Cmentarz przykościelny		XIV w., 1920 r.
83	Łopatki			Cmentarz parafialny		1. ćw. XX w.
84	Łopatki			Cmentarz ewangelicki		pocz. XX w.
85	Łopatki			Cmentarz ewangelicki		pocz. XX w.
86	Łopatki			Cmentarz rodowy		2. poł. XIX w.
87	Łopatki			Cmentarz choleryczny		XIX w.
88	Łopatki-Sitno			Aleja przydrożna	Książki obręb 0005 dz. 140/2	XIX w.
89	Łopatki			Założenie dworsko-parkowe	312; 314; 313/5; 313/6	
90	Łopatki			Założenie dworsko-parkowe	62, 64/2, 70, 71/2	XIX w.
91	Łopatki			Dwór	443/4	ok. poł. XIX w.
92	Łopatki		1	Dom	234	pocz. XX w.
93	Łopatki		4	Dom	157/4	pocz. XX w.
94	Łopatki		25	Dom	173/1	pocz. XX w.
95	Łopatki		37	Mleczarnia	37	k. XIX w.
96	Łopatki		42	Szkoła	64/1	pocz. XX w.
98	Łopatki		42	Budynek gospodarczy przy szkole	64/1	pocz. XX w.
99	Łopatki		51	Plebania	96/2, 96/3	I/ 80 - te XIX w.
100	Łopatki			Kapliczka		XIX w.
101	Łopatki			Krzyż	206	po 1945 r.
102	Łopatki		74	Dom	447/1	pocz. XX w.
103	Łopatki		84	Dom	324	lata 20-te XX w.
104	Łopatki		88	Dom	145/2	k. XIX w.
105	Łopatki		96	Dom	429/1	pocz. XX w.
106	Łopatki			Dom	430/2	pocz. XX w.
107	Łopatki			Chałupa	252/1	ok. XVIII-XIX w.
108	Łopatki Polskie			Cmentarz ewangelicki		k. XIX w.
109	Łopatki Polskie			Cmentarz miejsce pamięci narodowej		1966 r.
110	Polskie Łopatki			Dom	30/1	1. ćw. XX w.
111	Nowe Łopatki		99	Szkoła	147/1	pocz. XX w.
112	Nowe Łopatki		99	Budynek gospodarczy przy szkole	147/1	pocz. XX w.
113	Nowe Łopatki			Dom	402	pocz. XX w.
114	Osieczek			Cmentarz przykościelny		XIV w.
115	Osieczek			Cmentarz ewangelicki		2. poł. XIX w.
116	Osieczek			Cmentarz ewangelicki		k. XIX w.
117	Osieczek			Cmentarz ewangelicki		pocz. XX w.
118	Osieczek		2	Dom	352/1	2. poł. XIX w.
119	Osieczek		4	Dom	420	pocz. XX w.
120	Osieczek		9	Dom	411	pocz. XX w.

121	Osieczek		20	Dom	656/11	pocz. XX w.
122	Osieczek		101	Dom	185/5	pocz. XX w.
123	Osieczek		146	Dom	298/7	pocz. XX w.
124	Osieczek		169	Dom	345/5	pocz. XX w.
125	Osieczek		170	Dom	347/1	pocz. XX w.
126	Osieczek		187	Dom	359/4	pocz. XX w.
127	Osieczek		188	Mleczarnia	430/1	pocz. XX w.
128	Osieczek		190	Plebania	435/5	2. poł. XIX w.
129	Osieczek			Kapliczka	330	2. poł. XIX w.
130	Osieczek			Kapliczka		pocz. XX w.
131	Osieczek			Chałupa	753	pocz. XX w.
132	Osieczek			Szkoła	359/3	pocz. XX w.
133	Osieczek			Budynek gospodarczy	359/4	pocz. XX w.
134	Osieczek			Zagroda	361/5	pocz. XX w.
135	Osieczek		11	dom		XIX/XX w.
136	Osieczek		224	dom		XIX/XX w.
137	Osieczek		236	dom		II poł. XIX w.
138	Osieczek			Chałupa		XIX/XX w.
139	Osieczek			dom		XIX/XX w.
140	Osieczek			dom		XIX/XX w.
141	Osieczek			dom		XIX/XX w.
142	Osieczek			dom	208/7	XIX/XX w.
143	Osieczek			dom	493/3	XIX/XX w.
144	Osieczek			budynek gospodarczy		k. XIX w.
145	Osieczek			dom		XIX/XX w.
146	Osieczek			dom		XIX/XX w.
147	Szczuplinki			Cmentarz ewangelicki		2. poł. XIX w.
148	Szczuplinki			Cmentarz ewangelicki		2. poł. XIX w.
149	Szczuplinki			Szkoła		1904 r.
150	Szczuplinki		7	Budynek mieszkalny	46/9; 45/3	XIX/XX w.
151	Szczuplinki		17	Budynek mieszkalny	19	XIX/XX w.
152	Szczuplinki		28	Budynek mieszkalny	97	XIX/XX w.
153	Zaskocz			Park dworski		XIX w.
154	Zaskocz			Dom	36/4	1910 r.
155	Zaskocz		6	Oficina (2)	36/30	pocz. XX w.
156	Zaskocz		7	Czworak (15)	88/1	pocz. XX w.
157	Zaskocz		11	Szkoła	89/1	pocz. XX w.
159	Zaskocz-Książki- Brudzawki			Aleja przydrożna	obręb Książki 0003: dz. 315/14; 315/19; 316/2; 284/4; 247/2; 244/2; 78/1; obręb 0004 dz. 558; 271; 228/3; 224/3; 188;	pocz. XX w.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

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

Zgodnie z ustawą wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną. Strefa ochronna stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady. **Tereny gminy Książki nie znajdują się w strefie ochronnej Pomnika Zagłady.**

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151 t.j. z dnia 2024.07.31) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze

względem na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

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

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

Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
Wąbrzeski	Książki	Książki	187/4	0,0100	041703_2.0004.187/4
Wąbrzeski	Książki	Książki	187/6	0,4162	041703_2.0004.187/6
Wąbrzeski	Książki	Książki	187/9	0,4199	041703_2.0004.187/9
Wąbrzeski	Książki	Książki	187/10	11,2104	041703_2.0004.187/10
Wąbrzeski	Książki	Książki	1275/1	0,0872	041703_2.0004.1275/1
Wąbrzeski	Książki	Książki	1275/2	0,0119	041703_2.0004.1275/2
Wąbrzeski	Książki	Książki	1275/3	0,0353	041703_2.0004.1275/3
Wąbrzeski	Książki	Książki	1275/4	0,2243	041703_2.0004.1275/4
Wąbrzeski	Książki	Książki	1275/5	4,5613	041703_2.0004.1275/5
Wąbrzeski	Książki	Zaskocz	51/1	0,0014	041703_2.0008.51/1
Wąbrzeski	Książki	Zaskocz	51/2	10,2000	041703_2.0008.51/2

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

Obszary ograniczonego użytkowania.

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

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

Dla terenów gminy Książki nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

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

Charakterystyka pojęć:

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

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

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

Pojęcie remediacji – sformułowane jest w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16) i oznacza poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w

przyszłości sposobu użytkowania terenu; *remediacja* może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

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

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

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

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

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

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

- 1) gospodarczych - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- 2) środowiskowych - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- 4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Gmina Książki nie posiada aktualnego Gminnego programu rewitalizacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, natomiast obszar cichy poza

aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

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

W granicach administracyjnych Gminy Książki nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.

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

Gruntyami rolnymi, w rozumieniu przepisów, są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 4) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej,
- 5) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
- 6) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
- 7) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- 8) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 9) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- 10) torfowisk i oczek wodnych,
- 11) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Gruntyami leśnymi, w rozumieniu przepisów, są:

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

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz.U.2024.82 t.j. z dnia 2024.01.24), art. 10a wyłączono stosowanie rozdziału 2 u.o.g.r.l., dotyczącego ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, co oznacza, że na przeznaczenie takich gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i takie przeznaczenie nie musi nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić trzeba, że art. 10a dotyczy tylko gruntów rolnych. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nawet jeżeli znajdują się w granicach administracyjnych miast, wymaga zgody odpowiednio MKiŚ lub marszałka województwa.

Poniższy schemat przedstawia położenie gruntów rolnych klas I-III oraz terenów leśnych w granicach administracyjnych gminy Książki, wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków oznaczonych zgodnie z konturem klasyfikacyjnym. Grunty rolne klas I-III zajmują powierzchnię około 3518,3 ha natomiast grunty leśne około 114,1 ha.

Zmiana przeznaczenia:

Oznaczenie gruntów	Powierzchnia istniejąca (ha)	Powierzchnia zmiany na cele nierolnicze (ha)	Różnica (ha)
Grunty rolne I-III	3518,3	54,5	3463,8
Grunty leśne	114,1	6,7	107,4

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

Przy planowaniu niezbędne jest uwzględnienie kluczowych elementów takich jak:

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

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

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o zwiększonym ryzyku", albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o dużym ryzyku".

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

W granicach administracyjnych gminy Książki nie występują zakłady uznane za zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

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

Gmina Książki nie jest położone nad brzegiem morza.

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

Infrastruktura społeczna.

Gmina Książki dysponuje rozwiniętą infrastrukturą społeczną, która zapewnia mieszkańcom dostęp do edukacji, kultury, rekreacji oraz bezpieczeństwa.

Edukacja.

Podstawę systemu edukacyjnego w gminie stanowi Szkoła Podstawowa i Przedszkole im. Henryka Sienkiewicza w Książkach, która zapewnia kompleksową opiekę i edukację dzieci na poziomie przedszkolnym oraz podstawowym. Placówka kładzie nacisk na wysoki poziom nauczania, rozwój zainteresowań oraz bezpieczeństwo uczniów. Dla młodzieży kontynuacja nauki jest możliwa w

pobliskich szkołach średnich w Wąbrzeźnie, co gwarantuje ciągłość kształcenia i dostęp do różnorodnych profili edukacyjnych.

Kultura i dostęp do wiedzy.

Gminna Biblioteka Publiczna w Książkach pełni ważną rolę w życiu kulturalnym i edukacyjnym mieszkańców. Udostępnia bogaty księgozbiór i materiały edukacyjne, a także organizuje wydarzenia kulturalne, warsztaty i konkursy czytelnicze. Instytucja ta sprzyja integracji społecznej i promowaniu czytelnictwa na terenie gminy.

Centrum Aktywnego Wypoczynku (CAW)

Jednym z najważniejszych obiektów rekreacyjnych jest Centrum Aktywnego Wypoczynku, zlokalizowane w miejscowościach Łopatki Polskie i Osieczek. Obiekt powstał dzięki wsparciu funduszy unijnych i oferuje liczne atrakcje sprzyjające aktywnemu wypoczynkowi i rekreacji.

W skład CAW wchodzi m.in.:

- Pola biwakowe z dostępem do plaży,
- Aneksy kuchenne i bezpłatne sanitariaty,
- Namioty 10-osobowe z łózkami do noclegów,
- Sprzęt wodny: rowery wodne, kajaki, żaglówki i łódki wędkarskie,
- Miasteczka wodne dla dzieci i dorosłych,
- Boiska do siatkówki, stoły do ping-ponga, place zabaw,
- Altany oraz miejsca na ogniska,
- Budynki szkoleniowo-edukacyjne oraz gospodarcze.

Bezpieczeństwo publiczne

W zakresie bezpieczeństwa mieszkańców, choć na terenie gminy nie ma stałego posterunku policji, usługi te świadczone są przez komisariat w Wąbrzeźnie. Szczególną rolę w zapewnieniu bezpieczeństwa pełni Ochotnicza Straż Pożarna (OSP), która działa aktywnie, odpowiadając na potrzeby lokalnej społeczności w sytuacjach zagrożenia pożarowego oraz innych kryzysów.

Ochrona zdrowia

Podstawową opiekę zdrowotną mieszkańcy gminy realizują poprzez działające na jej terenie punkty podstawowej opieki zdrowotnej (POZ), oferujące usługi lekarzy rodzinnych, pielęgniarek oraz diagnostykę podstawową. W przypadku potrzeby opieki specjalistycznej i hospitalizacji mieszkańcy korzystają z placówek medycznych zlokalizowanych w Wąbrzeźnie oraz większych miastach województwa, takich jak Toruń i Bydgoszcz.

Gmina angażuje się także w realizację programów profilaktycznych i zdrowotnych, promując zdrowy styl życia i aktywność fizyczną poprzez działania w szkołach oraz inicjatywy związane z Centrum Aktywnego Wypoczynku. Współpraca z OSP uzupełnia system ratownictwa i bezpieczeństwa zdrowotnego na terenie gminy.

Komunikacja zbiorowa

Przewozy osobowe są koordynowane przez Starostwo Powiatowe w Wąbrzeźnie, a wykonywane przez PKS Grudziądz – dotyczy to również linii obsługujących inne miejscowości w powiecie, w tym gminę Książki.

Gmina posiada dwa kursy PKS obsługiwane przez firmę PKS Grudziądz:

1. Wąbrzeźno → Łopatki → Jarantowice → Wąbrzeźno
2. Wąbrzeźno → Jaworze → Osieczek → Wąbrzeźno

System transportu publicznego w Gminie Książki ma charakter powiatowo-gminny, co oznacza, że jego funkcjonowanie opiera się na współpracy kilku jednostek samorządowych: Starostwa Powiatowego w Wąbrzeźnie oraz gmin wchodzących w skład powiatu, w tym Gminy Książki. Organizacja połączeń, ich dofinansowanie oraz planowanie tras odbywa się zatem na poziomie ponadgminnym, co pozwala na lepsze dopasowanie komunikacji do potrzeb mieszkańców całego powiatu, a nie tylko jednej miejscowości. Funkcjonowanie tego systemu zależy od kilku kluczowych czynników. Pierwszym z nich jest finansowanie, które realizowane jest poprzez środki samorządowe oraz dotacje z Funduszu Rozwoju Przewozów Autobusowych. Wysokość tych dopłat oraz zaangażowanie finansowe gmin mają bezpośredni wpływ na liczbę uruchamianych połączeń i ich częstotliwość. Drugim istotnym elementem jest frekwencja pasażerów. Poziom wykorzystania linii autobusowych przez mieszkańców jest miernikiem opłacalności tych przewozów. W przypadku niskiej liczby pasażerów istnieje ryzyko ograniczenia kursów lub ich całkowitej likwidacji. Dlatego tak ważne jest, by mieszkańcy aktywnie korzystali z dostępnych połączeń.

Transport publiczny w Gminie Książki jest systemem zależnym od współpracy samorządów oraz aktywności mieszkańców. Jego dalszy rozwój wymaga zaangażowania obu stron – gmina i powiat muszą dbać o finansowanie i planowanie połączeń, natomiast mieszkańcy powinni korzystać z dostępnych usług i zgłaszać swoje potrzeby. Tylko dzięki takiej współpracy możliwe jest stworzenie funkcjonalnego, dostępnego i nowoczesnego systemu transportu publicznego, który będzie sprzyjał zrównoważonemu rozwojowi gminy oraz podniesie jakość życia jej mieszkańców.

Infrastruktura transportowa.

Drogi

Całkowita długość dróg publicznych w gminie: 78,95 km (w tym 2,45 km drogi wojewódzkiej nr 534).

Kategoria drogi	Długość [km]
Drogi wojewódzkie	2,45
Drogi powiatowe	9,4
Drogi gminne	67,1

Udział procentowy dróg według kategorii:

- drogi wojewódzkie: 3,1%
- drogi powiatowe: 11,9%
- drogi gminne: 85,0%

Sieć drogowa gminy uzupełniona jest o krótki, lecz istotny odcinek drogi wojewódzkiej, co zapewnia połączenie z układem dróg wyższej rangi. Większość sieci nadal stanowią drogi gminne, które obsługują ruch lokalny i wewnątrzgminny. Całkowita długość sieci drogowej gminy wynosi 78,95 km. Struktura drogowa zdominowana jest przez drogi gminne, które stanowią 85,0% całej sieci (67,1 km). Uzupełnieniem są drogi powiatowe o łącznej długości 9,4 km (11,9%), a także droga wojewódzka nr 534, której odcinek o długości 2,45 km (3,1%) przebiega przez skraj północny gminy, na terenie sołectw Blizienko i Blizno. Droga ta łączy gminę z miejscowościami takimi jak Paparzyn, Dębieniec, Radzyń Chełmiński czy Jabłonowo, zapewniając dostęp do regionalnego układu transportowego.

Brak dróg krajowych powoduje, że podstawowy ciężar obsługi komunikacyjnej spoczywa na układzie dróg lokalnych. Ze względu na dominującą rolę dróg gminnych oraz ograniczoną długość połączeń

wyższego rzędu, istotne znaczenie ma rozwój i utrzymanie wewnętrznej spójności sieci drogowej, zapewniającej dobre skomunikowanie miejscowości wewnątrz gminy oraz powiązania z sąsiednimi jednostkami samorządu.

Kolej

Linie kolejowe:

Przez obszar gminy Książki przebiega kluczowy w skali kraju szlak kolejowy nr 353, łączący Poznań, Inowrocław, Toruń, Łławę i Olsztyn. To pierwszorzędna, dwutorowa (z krótkimi odcinkami jednotorowymi), w większości zelektryfikowana trasa o długości około 390 km, z licznymi odcinkami o prędkości do 160 km/h. Zlokalizowana centralnie względem granic gminy, stacja obsługuje cały gminny obszar – zarówno pasażerski, jak i towarowy. W 2021 roku przeprowadzono modernizację peronu, podnosząc go, instalując wiaty, ławki, oświetlenie LED, gabloty informacyjne oraz ścieżki naprowadzające dla osób z niepełnosprawnościami. Stacja Książki zapewnia mieszkańcom i lokalnym przedsiębiorstwom połączenie z większymi ośrodkami – Poznaniem, Toruniem, Olsztynem – co wspiera rozwój regionalny i dostęp do rynku pracy.

Infrastruktura kolejowa w gminie Książki — przede wszystkim stacja „Książki” na linii nr 353 — stanowi ważny element łączności regionalnej i krajowej. Modernizowana linia i perony zwiększają komfort, bezpieczeństwo i atrakcyjność podróży, co sprzyja zarówno mieszkańcom, jak i rozwojowi gminy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

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

Infrastruktura techniczna.

Sieć wodociągowa

Gmina Książki charakteryzuje się wysokim stopniem zwodociągowania. Dostęp do gminnej sieci wodociągowej posiada zdecydowana większość mieszkańców, co świadczy o dobrze rozwiniętej i rozbudowanej infrastrukturze wodociągowej. Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej wynosi 168,34 km, co umożliwia efektywne zaopatrzenie w wodę praktycznie całego obszaru gminy. Do sieci podłączonych jest łącznie 1099 budynków, co obejmuje zarówno budynki mieszkalne, jak i gospodarcze czy użyteczności publicznej. Zasięg systemu wodociągowego czyni go głównym źródłem zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną.

Na terenie gminy funkcjonują trzy czynne ujęcia wody podziemnej, które w pełni pokrywają aktualne zapotrzebowanie ludności oraz odbiorców instytucjonalnych. Zgodnie z obowiązującym pozwoleniem wodnoprawnym, maksymalny godzinowy pobór wody dla ujęć w miejscowości Książki wynosi 69 m³/h, natomiast dobowy pobór może sięgać 1260 m³/d, co stanowi wystarczającą rezerwę dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców oraz przyszłego rozwoju. Proces uzdatniania wody odbywa się w Stacji Uzdatniania Wody (SUW) zlokalizowanej w Książkach przy ul. Północnej. Woda podlega tam zabiegom odżelaziania i odmanganiania, co pozwala na eliminację nadmiernych stężeń tych pierwiastków i dostarczenie wody o odpowiednich parametrach jakościowych. Choć ujęcia wody nie posiadają wyznaczonych stref ochrony bezpośredniej, prowadzony jest ciągły monitoring jakości wody,

obejmujący analizę parametrów fizykochemicznych i bakteriologicznych. Stała kontrola jakości pozwala na bieżące reagowanie w przypadku ewentualnych odchyleń i gwarantuje bezpieczeństwo sanitarne dostarczanej wody.

System wodociągowy gminy Książki spełnia współczesne standardy techniczne i sanitarne. Jego dalsze utrzymanie i rozwój powinny stanowić jeden z priorytetów polityki infrastrukturalnej gminy, zwłaszcza w kontekście ewentualnego wzrostu liczby mieszkańców, rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

Sieć kanalizacyjna

Gmina Książki nie dysponuje własną oczyszczalnią ścieków komunalnych. System odprowadzania i oczyszczania ścieków oparty jest na infrastrukturze zlokalizowanej poza granicami administracyjnymi gminy — ścieki komunalne odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Wąbrzeźnie, co wymaga odpowiednio zorganizowanej sieci przesyłowej oraz infrastruktury towarzyszącej.

W granicach gminy funkcjonuje system kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 26,04 km, obsługiwany przez 15 przepompowni ścieków, które umożliwiają transport ścieków na znacznych odległościach oraz niwelowanie różnic wysokości terenu. Do systemu kanalizacji zbiorczej aktualnie podłączonych jest 364 budynków mieszkalnych, co świadczy o ograniczonym, punktowym zasięgu tej infrastruktury.

Na obszarach gminy, które nie są objęte systemem kanalizacji zbiorczej, stosowane są alternatywne rozwiązania gospodarki ściekowej. Ścieki są tam gromadzone w zbiornikach bezodpływowych (szambach), z których są okresowo wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni w Wąbrzeźnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi. W gospodarstwach funkcjonują również indywidualne, ekologiczne oczyszczalnie ścieków, które stanowią bardziej zrównoważoną i przyjazną środowisku formę zagospodarowania ścieków. Na terenie gminy zidentyfikowano 264 takie przydomowe oczyszczalnie, co stanowi ważny element lokalnej infrastruktury sanitarnej, szczególnie na obszarach o rozproszonej zabudowie.

Pomimo istnienia podstawowego systemu kanalizacji, gospodarka ściekowa gminy Książki wymaga dalszej rozbudowy i modernizacji, zarówno w zakresie rozszerzenia zasięgu kanalizacji zbiorczej, jak i wspierania budowy indywidualnych oczyszczalni tam, gdzie budowa sieci jest ekonomicznie lub technicznie nieuzasadniona. Zapewnienie odpowiedniego poziomu usług sanitarnych ma istotne znaczenie nie tylko dla ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców, ale również dla rozwoju osadnictwa i poprawy jakości życia w gminie.

Sieć elektroenergetyczna

Na obszarze gminy Książki zlokalizowane są istotne elementy infrastruktury elektroenergetycznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. W granicach administracyjnych gminy przebiegają dwie napowietrzne linie przesyłowe wysokiego napięcia 110 kV:

- linia 110 kV relacji Jabłonowo – Węgrowo k. Grudziądza,
- linia 110 kV relacji Jabłonowo – Radzyń Chełmiński.

Obie te linie odgrywają kluczową rolę w zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego regionu oraz stanowią element krajowego systemu elektroenergetycznego. Ich przebieg przez teren gminy ma znaczący wpływ na planowanie przestrzenne, zwłaszcza w kontekście konieczności zachowania stref ochronnych i unikania kolizji z nowymi inwestycjami budowlanymi.

W gminie zlokalizowane są również stacje transformatorowe średniego napięcia 15 kV/0,4 kV, które służą do zasilania odbiorców indywidualnych i instytucjonalnych. Mimo ich istnienia, układ sieci średniego i niskiego napięcia pozostaje niedostatecznie rozwinięty, co ogranicza możliwości przyłączania nowych odbiorców oraz stanowi barierę dla rozwoju inwestycyjnego.

Szczególnym elementem infrastruktury jest stacja prostownikowa zasilania trakcji kolejowej PKP na linii Toruń – Olsztyn, zlokalizowana w miejscowości Książki. Stacja ta zaopatrywana jest w energię elektryczną za pośrednictwem dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV 2x/3x AFL 120 mm² prowadzonych z kierunku Wąbrzeźna. Obiekt ten posiada charakter strategiczny w kontekście funkcjonowania infrastruktury kolejowej o znaczeniu regionalnym i krajowym.

Mimo obecności tych kluczowych elementów, sieć lokalna – zarówno średniego, jak i niskiego napięcia – wykazuje znaczne niedobory. Problemy obejmują:

- zbyt małą liczbę stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV,
- zbyt krótkie i rozproszone linie przesyłowe,
- niską jakość i przepustowość istniejących sieci niskiego napięcia.

Taka sytuacja wpływa negatywnie na jakość dostaw energii elektrycznej, szczególnie w okresach zwiększonego zapotrzebowania. Stanowi to również poważne ograniczenie dla rozwoju nowych inwestycji mieszkaniowych, przemysłowych i usługowych, szczególnie na terenach peryferyjnych, gdzie infrastruktura elektroenergetyczna jest najsłabiej rozwinięta.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

1. Zabezpieczyć lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej, w tym linii wysokiego (400 i 220 kV), średniego (15 kV), i niskiego napięcia (0,4 kV) oraz stacji transformatorowych.
2. Uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochronne) dla istniejących i planowanych linii:
 - 400 kV: 70 m szerokości (35 m od osi w każdą stronę),
 - 220 kV: 50 m szerokości (25 m od osi w każdą stronę),
 - 110 kV: 40 m szerokości (20 m od osi w każdą stronę)
 - 15 kV: 14 m szerokości (7 m od osi w każdą stronę),
 - 0,4 kV: 7 m szerokości (3,5 m od osi w każdą stronę).

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

3. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
4. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.
5. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni czy instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, zachować odpowiednie odległości.
6. Instalacje fotowoltaiczne powinny być umiejscowione w odległości od linii elektroenergetycznych nie mniejszej niż 11 m od osi dla linii WN oraz 7 m od osi dla linii SN.

Sieć gazowa

Mieszkańcy Gminy Książki są zaopatrywani w gaz ziemny ze stacji regazyfikacji LNG, zlokalizowanej na działce nr ewid. 479 w obrębie Książki. Stacja ta stanowi kluczowy element lokalnego systemu gazowego i umożliwia dostarczanie energii gazowej na obszarach nieobjętych siecią przesyłową

gazu wysokiego ciśnienia. Stacja składa się z kriogenicznego zbiornika na skroplony gaz ziemny (LNG), instalacji regazyfikacyjnej oraz urządzeń technologicznych i zabezpieczających. Skroplony gaz dostarczany jest autocysternami i magazynowany w zbiorniku, a następnie – po przejściu procesu regazyfikacji – wprowadzany do lokalnej sieci gazowej w stanie gazowym. Taki system pozwala na niezależne, ciągłe i bezpieczne zaopatrzenie odbiorców w energię gazową, niezależnie od infrastruktury przesyłowej wysokiego ciśnienia. Stacja spełnia wszystkie wymagania techniczne i środowiskowe, w tym normy dotyczące bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej oraz emisji do środowiska. Została zaprojektowana z myślą o zapewnieniu stabilnych dostaw na potrzeby zarówno odbiorców indywidualnych, jak i publicznych. Gaz z regazyfikowanej stacji LNG tłoczony jest do sieci rozdzielczej średniego ciśnienia do 0,5 MPa, która została wybudowana na podstawie decyzji lokalizacyjnych i realizacyjnych obejmujących działki nr 329/2, 394 i 479 w miejscowości Książki. Łączna długość czynnej sieci wynosi do 1545 metrów.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

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

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

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

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

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

W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynowych oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej.

Niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów, w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji gazociągów wyznacza się dodatkowo pasy eksploatacyjne o szerokości:

- 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągów) dla gazociągów DN 400, DN 500 oraz DN 1000,
- 4,0 m (po 2,0 m na stronę od osi gazociągu) dla gazociągu DN 150.

W pasach tych występuje zakaz urządzania tymczasowych dróg dojazdowych, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi w wykopów budowlanych, zmniejszenie przykrycia gazociągu oraz nasadzania drzew.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. nie identyfikuje na terenie gminy Książki żadnych krajobrazów priorytetowych.

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

Opracowanie ekofizjograficzne dla planu ogólnego gminy Książki zawiera:

- charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku,
- przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- ocenę przydatności środowiska dla możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i formy zagospodarowania,
- uwarunkowanie ekofizjograficzne – wnioski.

Poniżej przedstawiono ocenę przydatności środowiska dla możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i formy zagospodarowania oraz wnioski z opracowania ekofizjograficznego które uwzględniono w procesie opracowania planu ogólnego.

Przydatność terenów do rozwoju funkcji użytkowych.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren wiejskiej gminy Książki. Gmina stanowi praktycznie w całości teren polodowcowej wysoczyzny morenowej, użytkowanej rolniczo, z kilkoma jeziorami oraz terenami bagiennymi i podmokłymi. Jest położona w znacznej odległości od ośrodków wojewódzkich i regionalnych. Z ośrodkiem powiatowym – Wąbrzeźnem, leżącym w odległości około 12 km, Książki są skomunikowane drogą powiatową. Sieć osadnicza gminy jest w większości rozproszona, co jest determinantą wysokiej jakości rolniczej gleb i mozaiką kompleksów glebowych oraz rzeźbą terenu. Pod względem rozwoju procesów urbanizacyjnych gmina rozwija się nierównomiernie. Silne procesy urbanizacyjne zachodzą w szczególności w ośrodku gminnym – Książkach oraz w Osieczku, Bliźnie, Zaskoczku i Łopatkach. Obserwuje się tam zmianę terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele zabudowy. Z pewnością będzie następować dalszy rozwój przestrzenny wsi gminnej Książki. Można także przewidywać dalszy rozwój zabudowy rekreacyjnej i infrastruktury turystycznej nad jeziorami: Wielkim, Blizno i Łopatką. Wpływ Wąbrzeźna na rozwój gminy jest umiarkowany, jednak można przewidywać wzrost zainteresowania terenami w gminie w przyszłości. Determinanta rozwoju przestrzennego gminy jest także linia kolejowa. Oczywiście uwarunkowania ekofizjograficzne nie są jedynymi. Ważne jest wyposażenie w media infrastrukturę techniczną oraz dostępność komunikacyjną.

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

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

Tereny o cennych zasobach przyrodniczych to:

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

Tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu to:

- pomniki przyrody.

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

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Książki określają jej predyspozycje do zagospodarowania lub do ochrony. Obszar gminy jest zróżnicowany pod tym względem.

Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać:

- tereny urodzajnych gleb,
- tereny zespołów parków podworskich i pomniki przyrody,
- tereny lasów,
- tereny jezior i ich pasów przybrzeżnych,
- tereny bagienne i podmokłe.

Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać:

- strefy krawędziowe rynien jeziornych,
- strefy ochronne wokół elektrowni wiatrowych,
- strefy ochronne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- tereny w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i zakładów produkcji rolnej,
- tereny w sąsiedztwie dróg i linii kolejowych.

Część graficzną uzasadnień planu ogólnego.