

**UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI**

- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

2026 r.



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Opracowano przez:

Agata Piszewska
URBANISTA

PRO-GEO Sp. z o.o.
ul. Astrowa 6/2, 86-300 Grudziądz
NIP: 8762462312
REGON: 362357368 | KRS: 0000573329

główny projektant: mgr Agata Piszewska

spełniająca wymogi wynikające z przepisu art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, posiadająca uprawnienia do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 5 ww. ustawy.



SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	3
PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA.....	3
CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA.....	3
I. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM....	4
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	8
III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	12
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	23
V. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	36
VI. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	44
VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH	67
VIII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	103
IX. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	105



WSTĘP

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) podjęto uchwałę Nr Rady Gminy Fabianki z dnia w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Fabianki.

Plan Ogólny Gminy Fabianki zawiera zbiór danych przestrzennych zgodnie z art. 67a ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący załącznik nr 1 do wyżej wymienionej uchwały.

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Fabianki składa się z części tekstowej zawierającej wyjaśnienia określone przepisem art. 13h ust. 2 ww. ustawy oraz części graficznej w skali 1:10 000.

PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan Ogólny Gminy Fabianki wraz z uzasadnieniem, wymaganym zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), opracowano na podstawie uchwały intencyjnej nr IV/37/2024 Rady Gminy Fabianki z dnia 12 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Fabianki.

Do sporządzenia Planu Ogólnego wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Powiatu Włocławskiego (Licencja z dnia 16 grudnia 2025 r. nr GEO.6642.5508.2025_0418_P).

CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy należy rozumieć jako świadome działania władz, ukierunkowane na optymalne wykorzystanie uwarunkowań przestrzennych w celu realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju. Podstawową zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni są reguły rozwoju zrównoważonego, rozumianego jako rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, harmonizujący z uwarunkowaniami przyrodniczymi, ograniczający degradację środowiska i nie naruszający możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

Zakres opracowania Planu Ogólnego obejmuje cały obszar Gminy Fabianki w granicach administracyjnych. Pierwszym etapem prac była inwentaryzacja uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, stanu zagospodarowania



przestrzennego oraz infrastruktury technicznej i społecznej. W tym celu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne zgodne z wymaganiami określonymi w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Następnie wyznaczono strefy planistyczne, uwzględniające chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, luki w obszarach uzupełnień zabudowy, zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz możliwość wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Ważnym elementem tego etapu było także uwzględnienie uwarunkowań przestrzennych gminy i jej potrzeb rozwojowych w zgodzie z prowadzoną polityką przestrzenną.

Projekt Planu Ogólnego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko. Dokument uwzględnia wnioski instytucji i organów rządowych oraz samorządowych, wyznacza nowe obszary przeznaczone pod inwestycje, a także wprowadza inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

I. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W granicach Planu Ogólnego Gminy Fabianki wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową;
- strefy usługowe;
- strefy gospodarcze;
- strefy produkcji rolniczej;
- strefy infrastrukturalne;
- strefy zieleni i rekreacji;
- strefy cmentarzy;
- strefy otwarte;
- strefy komunikacyjne.



W celu właściwego wyznaczenia stref planistycznych wzięto pod uwagę istniejące oraz planowane zagospodarowanie terenu, ważąc na uwarunkowania przestrzenne gminy, uwzględniając przy tym złożone wnioski osób fizycznych, instytucji, organów rządowych oraz samorządowych, jak również ustalenia polityki przestrzennej gminy określone w strategii rozwoju gminy oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

Wyznaczając strefy planistyczne:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową

w pierwszej kolejności uwzględniono:

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

Aby wyznaczyć powyższe strefy na pozostałych obszarach gminy obliczono:

- sumę chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przy wyznaczeniu luk w istniejącej zabudowie wzięto pod uwagę wyłącznie niezabudowane działki, które również zweryfikowano pod kątem możliwości ich zabudowy z wyłączeniem:

- terenów, na których zlokalizowana jest infrastruktura techniczna (sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe lub inne) uniemożliwiająca zabudowę ze względu na zachowanie stref kontrolowanych oraz minimalnych odległości od zabudowy;
- gruntów stanowiących drogi dojazdowe, które nie zostały dotychczas przekwalifikowane na użytek dr (drogi);
- tereny, na których zabudowa jest niemożliwa, ze względu na istniejące ograniczenia wynikające z zastanych uwarunkowań;



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

- tereny, które stanowiły zwartą część istniejącej zabudowy w ramach jednego gospodarstwa domowego zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją;
- tereny stanowiące grunty o powierzchni zbyt małej na realizację zabudowy, zgodnie z warunkami technicznymi wskazanymi w przepisach odrębnych.

Gmina Fabianki posiada 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których również wskazano tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w tym tereny mieszkaniowe niezabudowane.

Tabela nr 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

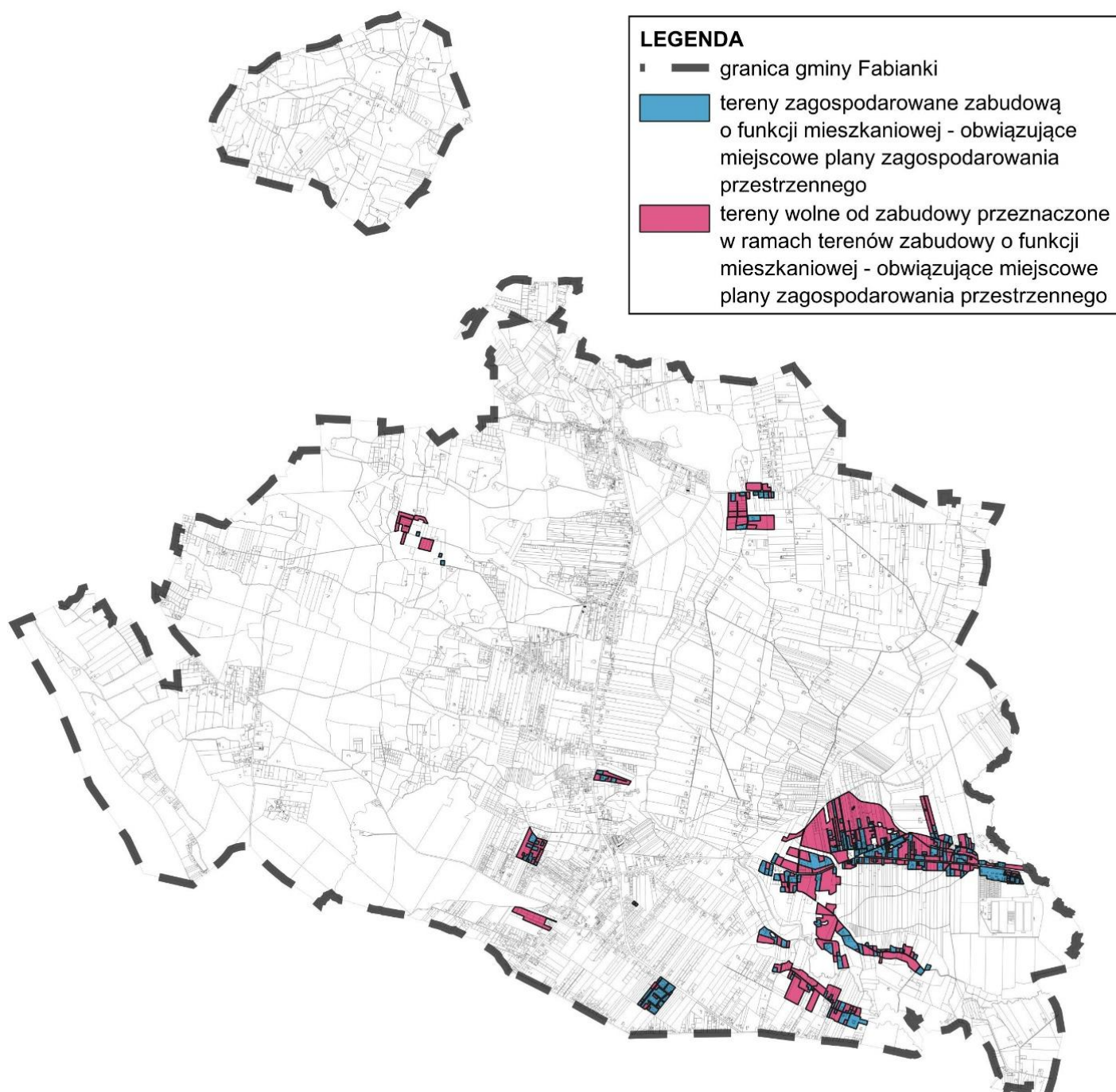
Lp.	Nr uchwały	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]		
		Nazwa strefy planistycznej		
		SW	SJ	SZ
1.	XXXVII/271/2002 z dnia 11 września 2002 r.	-	-	-
2.	V/53/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.	-	4,93	-
3.	XXVI/264/2022 z dnia 26 maja 2022 r.	-	17,27	2,34
4.	XXVIII/278/2022 z dnia 4 lipca 2022 r.	-	2,52	29,18
5.	XXVIII/279/2022 z dnia 4 lipca 2022 r.	-	86,18	-
6.	XXXI/322/2022 z dnia 4 listopada 2022 r.	-	3,25	-
7.	XXXVII/374/2023 z dnia 21 kwietnia 2023 r.	-	-	-
8.	XL/395/2023 z dnia 6 września 2023 r.	-	4,37	11,02
9.	X/105/2025 z dnia 14 marca 2025 r.	-	2,95	0,21
10.	XV/167/2026 z dnia 20 marca 2026 r.	-	3,02	0,39
11.	w trakcie procedowania dot. obrębu Bogucin oraz Szpetal Górny	-	8,03	-

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Rejestru Urbanistycznego gminy Fabianki.

Tereny wolne od zabudowy wskazane w tabeli nr 1, a także tereny zagospodarowane zostały przedstawione na poniższym rysunku.



Rysunek nr 1. Tereny wolne od zabudowy oraz tereny zagospodarowane w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: Opracowanie własne.



Zgodnie z powyższą tabelą dla strefy planistycznej:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – powierzchnia terenów niezabudowanych wynosi 0 ha;
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – powierzchnia terenów niezabudowanych wynosi 132,52 ha;
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – powierzchnia terenów niezabudowanych wynosi 43,15 ha.

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

Obszary uzupełnienia zabudowy

Na terenie gminy Fabianki wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), w których znajdują się strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oznaczone symbolami SW, SJ oraz SZ oraz strefy przeznaczone pod rozwój funkcji usługowych (SU) oraz produkcyjnych (SP). W zasięgu omawianych obszarów znajdują się zarówno działki pokryte istniejącą zabudową mieszkaniową, usługową (w tym usług publicznych) oraz przeznaczone pod produkcję gospodarczą, a także działki niezabudowane, na których możliwa będzie realizacja nowej zabudowy na podstawie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy, w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się 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



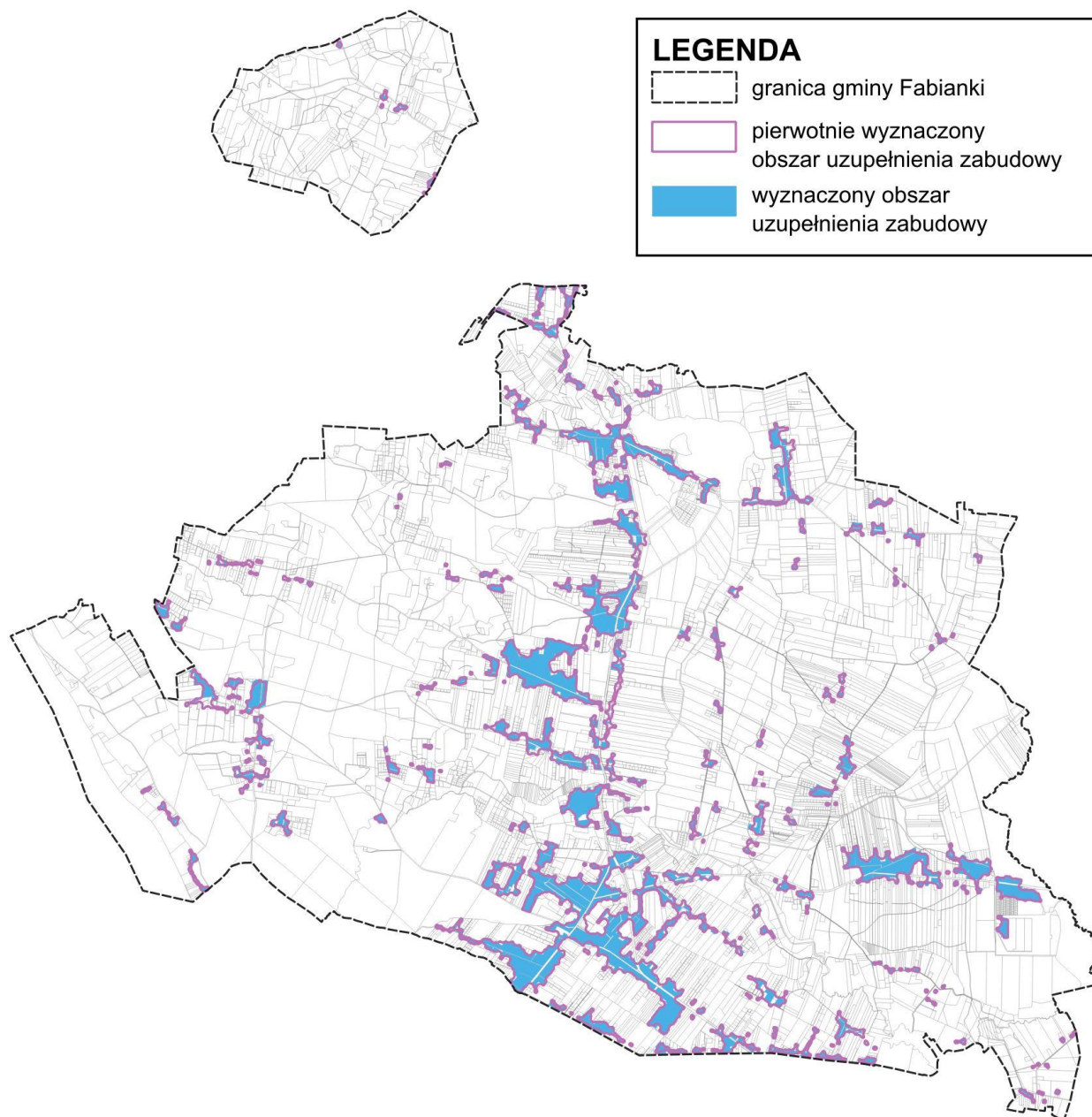
Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1799 z późn. zm.): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;

- 2) wyznaczenie obszarów ograniczonych krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa 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, poprzez wyznaczenie krzywej poprowadzonej 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.

Na poniższym rysunku przedstawione zostały pierwotnie wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (metodą automatyczną, na podstawie algorytmu uwzględniającego do obliczeń lokalizację budynków reprezentujących określone rodzaje według Klasyfikacji Środków Trwałych), a także obszary uzupełnienia zabudowy po dokonaniu ręcznej korekty związanej z lokalnym powiększeniem lub zawężeniem, z uwagi na różnego rodzaju ograniczenia.



Rysunek nr 2. Obszary uzupełnienia zabudowy



Źródło: Opracowanie własne.



Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć lub rozszerzyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Poszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie z poniższym 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.

Zatem maksymalna powierzchnia terenu do wykorzystania w ramach wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Fabianki wynosi 664,2 ha (na co składa się suma powierzchni pierwotnie wyznaczonego OUZ – 487,7 ha oraz maksymalnej powierzchni powiększenia – 176,5 ha):

$$P_p = 25\% * (1\ 193,6\ ha - 487,7\ ha) = 176,5\ ha$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały w miarę możliwości rozszerzone do działek ewidencyjnych lub użytków gruntowych znajdujących się pod zabudową lub do granic stref planistycznych wyznaczonych w oparciu o istniejącą zabudowę. Poszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z §1 ust. 6 ww. Rozporządzenia, uwzględniono zasady związane z jego wyznaczaniem pod kątem obecności użytków rolnych klas I-III, a ponadto uwzględniono również obecność wyznaczonych na terenie gminy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. Dodatkowo objęto obszarami uzupełnienia zabudowy tereny, które pozwoliły na dopełnienie zwartych przestrzeni miejscowości umożliwiając rozsądne dogęszczenie struktury przestrzennej poprzez zastosowanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z przepisami Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia



zabudowy w planie ogólnym gminy. Jego kontrola wykazała, iż nie przekracza on dopuszczalnej powierzchni możliwej do wyznaczenia po rozszerzeniu.

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

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych, ustalonych w planie ogólnym gminy może obejmować następujące strefy:

- 1 – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2 – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3 – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4 – strefa usługowa;
- 5 – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6 – strefa gospodarcza;
- 7 – strefa produkcji rolniczej;
- 8 – strefa infrastrukturalna;
- 9 – strefa zieleni i rekreacji;
- 10 – strefa cmentarzy;
- 11 – strefa górnictwa;
- 12 – strefa otwarta;
- 13 – strefa komunikacyjna.

Dla poszczególnych stref określa się profil funkcjonalny oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązkowo określa się:
 - dla strefy 1-7:
 - profil funkcjonalny stref planistycznych,
 - wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - wartości maksymalnej wysokości zabudowy,
 - wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
 - dla strefy 1-10:



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI - CZĘŚĆ TEKSTOWA -

- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dopuszcza się wyznaczenie:
 - dla strefy 8-10:
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - maksymalnej wysokości zabudowy,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
 - dla strefy 11-13:
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - maksymalnej wysokości zabudowy,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla gminy Fabianki wyznaczono 2 188 stref planistycznych wraz z wytycznymi określającymi sposób zagospodarowania w danym profilu funkcjonalnym:

- 1 – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) – 11 stref;
- 2 – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – 706 stref;
- 3 – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) – 587 stref;
- 4 – strefa usługowa (SU) – 76 stref;
- 5 – strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) – 0 stref;
- 6 – strefa gospodarcza (SP) – 15 stref;
- 7 – strefa produkcji rolniczej (SR) – 499 stref;
- 8 – strefa infrastrukturalna (SI) – 138 stref;
- 9 – strefa zieleni i rekreacji (SN) – 9 stref;
- 10 – strefa cmentarzy (SC) – 2 strefy;
- 11 – strefa górnictwa (SG) – 0 stref;
- 12 – strefa otwarta (SO) – 137 stref;
- 13 – strefa komunikacyjna (SK) – 8 stref.

Poniższe tabele prezentują zestawienie stref planistycznych wraz z przypisanymi im standardami urbanistycznymi, określonymi na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu oraz wytycznych polityki przestrzennej gminy.



Oznaczenia przyjęte w tabeli:

- **Mi** – maksymalna intensywność zabudowy;
- **Mpz** – maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- **Mwz** – maksymalna wysokość zabudowy;
- **Mlbc** – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Na terenie gminy wyznaczono 11 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej. Wyznaczone obszary charakteryzują się zróżnicowaną gęstością zabudowy obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W ramach wydzielonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie wyznaczono nowych stref na podstawie przeprowadzonego bilansowania terenów mieszkaniowych.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz} [%]	M _{wz} [m]	M _{lbc} [%]
ustalenia dla stref SW						
1-11	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4,0	70	16	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

W ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczono 706 stref z dopuszczeniem terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji, zieleni urządzonej, lasów oraz wód. W większości są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące istniejące budynki mieszkalne. Tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę wyznaczone zostały w oparciu o położenie w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W ramach wydzielonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie wyznaczono nowych stref na podstawie przeprowadzonego bilansowania terenów mieszkaniowych.



Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Mi	Mpz [%]	Mwz [m]	Mlbc [%]
ustalenia dla stref SJ						
121-129, 151-197, 199-203, 205-207, 209-211, 309-314, 401, 589, 624, 684-691, 693-694, 706	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	12	30
1-120, 130-150, 198, 204, 208, 212-308, 315-400, 402-588, 590-623, 625-683, 692, 695-705	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	10	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

W ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono 587 stref z dopuszczeniem terenów rolnictwa z zakazem zabudowy usług, zieleni naturalnej, lasów a także wód. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące istniejące siedliska rolnicze (sklasyfikowane jako grunty rolne zabudowane, a także zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami służącymi gospodarstwu rolnym). Tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę zagrodową wyznaczone zostały w oparciu o położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz na terenach o funkcji mieszkalnej z przeznaczeniem rolniczym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W ramach wydzielonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową nie wyznaczono nowych stref na podstawie przeprowadzonego bilansowania terenów mieszkaniowych.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz} [%]	M _{wz} [m]	M _{lbc} [%]
ustalenia dla stref SZ						
280	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	60	50	40



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

	infrastruktury technicznej					
89-93	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	60	15	40
570	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	50	40
166, 170, 517	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	15	30
163-165, 167, 169, 171, 173-176, 179, 182-186, 188-193, 293, 547-551, 552, 556-557, 567, 568	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	15	40
83-84, 99, 128, 140, 205, 241, 377, 554, 587	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji,	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	70	15	30



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

	teren zieleni urzędzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
282	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urzędzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	60	20	40
1-82, 85-88, 94-98, 100-139, 141-162, 168, 172, 177, 178, 180, 181, 187, 194-204, 206-240, 242-279, 281, 283-292, 294-376, 378-516, 518-546, 552-553, 555, 558-566, 569, 571-586	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urzędzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	60	15	40

Strefa usługowa (SU)

W ramach strefy usług na terenie gminy wyznaczono 76 stref z dopuszczeniem terenów składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące budynki usługowe oraz tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę usługową.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _l	M _{lpz} [%]	M _{wz} [m]	M _{lbc} [%]
ustalenia dla stref SU						
25	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urzędzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	70	15	30
16	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urzędzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70	12	30



23	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	80	12	20
1-15, 17-22, 24, 26-76	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	12	30

Strefa gospodarcza (SP)

W ramach strefy gospodarczej na terenie gminy wyznaczono 15 stref z dopuszczeniem terenów usług, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące budynki produkcyjne oraz tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę usługową.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz} [%]	M _{wz} [m]	M _{bc} [%]
ustalenia dla stref SP						
1-15	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	80	12	20

Strefa produkcji rolniczej (SR)

W ramach strefy produkcji rolniczej na terenie gminy wyznaczono 499 stref z dopuszczeniem terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, elektrowni słonecznej, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące budynki służące gospodarstwu rolnym oraz tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę produkcji rolniczej.



Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _i	M _{poz} [%]	M _{wz} [m]	M _{bc} [%]
ustalenia dla stref SR						
1-499	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	70	15	30

Strefa infrastrukturalna (SI)

W ramach strefy infrastrukturalnej na terenie gminy wyznaczono 138 stref z dopuszczeniem terenów usług, produkcji, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Tereny te obejmują infrastrukturę techniczną, w tym kluczowe obiekty takie jak instalacje energetyczne, kanalizacyjne, wodne oraz gazowe. W ramach wydzielonych stref infrastrukturalnych, nie wskazano nowych terenów, jedynie poszerzono istniejące obszary. Nowe tereny infrastrukturalne wyznaczane będą na poziomie planów szczegółowych w oparciu o profil funkcjonalny umożliwiający realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _i	M _{poz} [%]	M _{wz} [m]	M _{bc} [%]
ustalenia dla stref SI						
1-130, 132-138	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
131	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	80	9	20

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

W ramach strefy zieleni i rekreacji na terenie gminy wyznaczono 9 stref z dopuszczeniem terenu usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni naturalnej, teren lasu. Wyznaczenie tych stref ma na celu poprawę jakości przestrzeni wiejskiej oraz stworzenie atrakcyjnych miejsc



do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. W skład tych stref wchodzi różnorodny teren zielony, takie jak istniejące parki, skwery oraz obszary przeznaczone na sport i rekreację. Każda z tych przestrzeni ma swoje specyficzne funkcje i pełni istotną rolę w strukturze przestrzennej gminy, wpływając na estetykę i komfort życia jego mieszkańców.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _l	M _{pz} [%]	M _{wz} [m]	M _{bc} [%]
ustalenia dla stref SN						
1-3, 5-9	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	50	10	50
4	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	60	10	40

Strefa cmentarzy (SC)

W ramach strefy cmentarzy na terenie gminy wyznaczono 2 strefy z dopuszczeniem terenu usług kultury religijnej, usług handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu oraz wód. Na tych terenach zlokalizowane są istniejące cmentarze stanowiące istotny element struktury przestrzennej gminy. Cmentarze te pełnią zarówno funkcję religijną, jak i kulturową, a ich ochrona jest priorytetem ze względu na historyczne i społeczne znaczenie.



Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _{li}	M _{lpz} [%]	M _{wz} [m]	M _{lbc} [%]
ustalenia dla stref SC						
1	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	80	9	20
2	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30

Strefa otwarta (SO)

Na terenie gminy wyznaczono 137 stref otwartych. Strefy otwarte obejmuje przede wszystkim tereny cenne przyrodniczo i środowiskowo, tereny niezabudowane tereny związane z rolnictwem. Strefy, w których znajdują się kompleksy leśne, pełnią funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Lasy są głównym elementem struktury krajobrazowej, pełniąc istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy leśne przed degradacją. Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność jak łąki, mokradła czy nieużytki. Tereny te mają dużą wartość ekologiczną poprzez zapewnianie siedlisk dla dzikiej fauny i flory. Ich ochrona jest kluczowa dla zachowania naturalnych procesów ekologicznych oraz w przeciwdziałaniu przed nadmiernym przekształceniem naturalnych przestrzeni przez człowieka. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy przeznaczone wyłącznie do prowadzenia działalności rolniczej, takie jak uprawy roślin czy hodowla zwierząt, mają na celu zachowanie ich rolniczego charakteru oraz zapobieganie przekształcaniu tych terenów na cele mieszkalne lub przemysłowe. Utrzymanie tych obszarów w ich obecnym stanie jest istotne z punktu widzenia ochrony środowiska. W związku z występowaniem na terenie gminy 4 elektrowni wiatrowych oraz 7 elektrowni słonecznych tereny te zostały wyodrębnione i dopuszczony został dla nich profil dodatkowy umożliwiający dalsze ww.zagospodarowanie terenu wraz z dopuszczeniem terenu zieleni urządzonej.



Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _l	M _{lpz} [%]	M _{wz} [m]	M _{lbc} [%]
ustalenia dla stref SO						
1, 2, 4, 7, 8, 10, 11	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3, 5, 6, 9	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
12-137	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	-	-	-	-	-

Strefa komunikacyjna (SK)

W ramach strefy komunikacyjnej na terenie gminy wyznaczono 8 stref z dopuszczeniem terenu zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej oraz wód. Strefa ta obejmuje tereny dróg publicznych tj. krajowej, wojewódzkiej, powiatowej oraz wybranych dróg gminnych o znaczeniu zbiorczym.

Oznaczenie	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	M _l	M _{lpz} [%]	M _{wz} [m]	M _{lbc} [%]
ustalenia dla stref SK						
1-8	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren	teren drogi zbiorczej (poza 1SK, 6SK, 7SK), teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI - CZĘŚĆ TEKSTOWA -

	komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
--	---	--	--	--	--	--

Gminne standardy infrastruktury społecznej

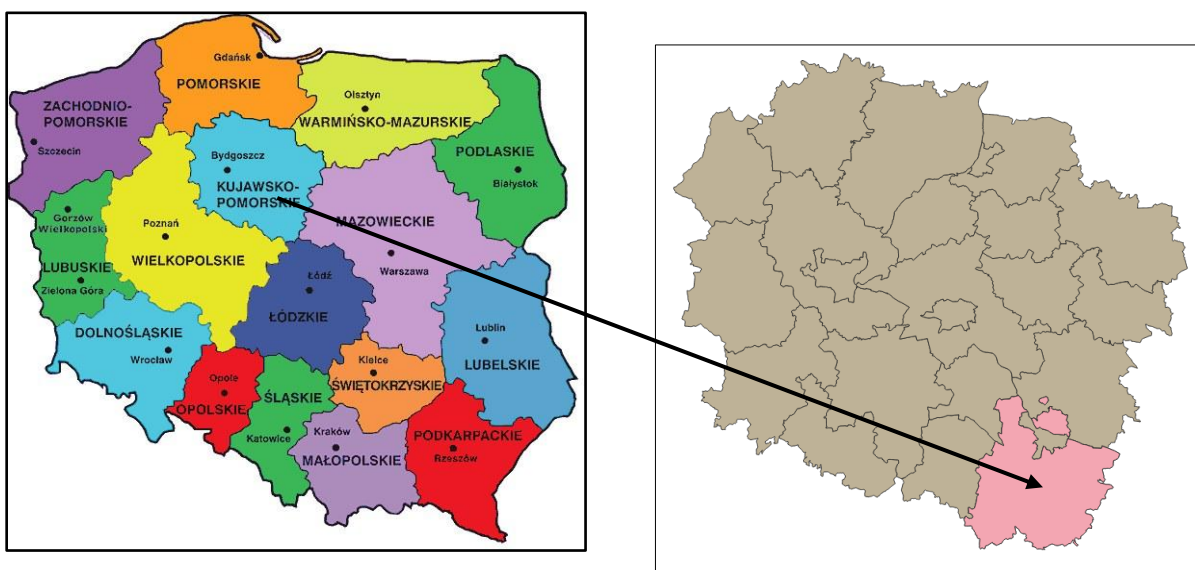
Dla gminy Fabianki nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Położenie gminy Fabianki

Gmina Fabianki położona jest w województwie kujawsko-pomorskim i znajduje się w granicach powiatu włocławskiego. Jest to jedyna gmina, która nie posiada granicy lądowej z żadną inną gminą tego powiatu. Od pozostałych gmin oddziela ją rzeka Wisła i miasto Włocławek.

Rysunek nr 3. Lokalizacja województwa kujawsko-pomorskiego na tle mapy Polski i powiatu włocławskiego na tle mapy województwa kujawsko-pomorskiego.



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Fabianki.



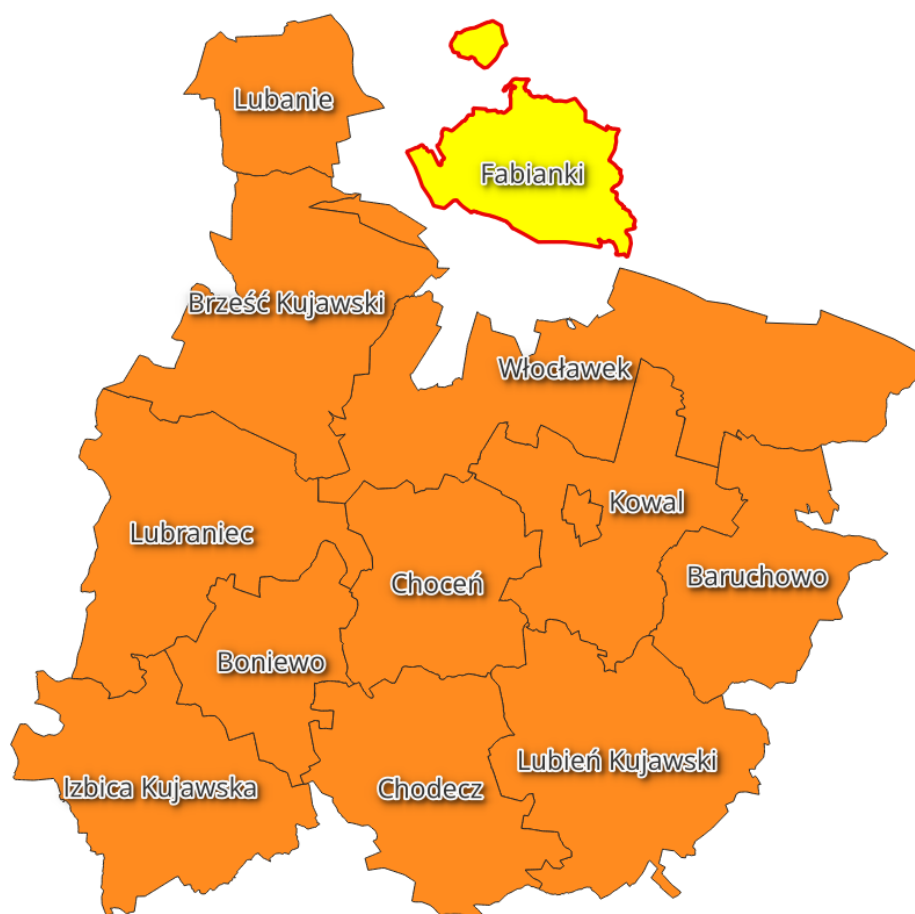
Gmina Fabianki graniczy z na południu z miastem Włocławek (miasto na prawach powiatu) oraz z gminami wchodzącymi w skład powiatu lipnowskiego: Bobrowniki (na zachodzie), Dobrzyń nad Wisłą i Wielgie (na wschodzie) i gminą wiejską Lipno (północ).

Gmina Fabianki posiada eksklawę – sołectwo Lisek, które nie graniczy z pozostałą częścią gminy, i jest od niej oddalona o około 2 km w linii prostej. Sołectwo Lisek otaczają obszary gminy Bobrowniki oraz gminy Lipno.

Odległość Fabianek w linii prostej do ważniejszych miast wynosi: 8 km do Włocławka, 47 km do Torunia, 44 km do Płocka, 86 km do Bydgoszczy.

Gmina Fabianki zajmuje powierzchnię 75,83 km² (0,7583 ha), co stanowi 5,15% powierzchni powiatu włocławskiego. Jest to jedna z najmniejszych powierzchniowo gmin powiatu. Mniejszy obszar zajmuje jedynie Gmina Lubanie (69 km²) i Gmina Miasto Kowal (5 km²)¹.

Rysunek nr 5. Lokalizacja Gminy Fabianki na tle powiatu włocławskiego.



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Fabianki.

¹ Główny Urząd Statystyczny, dane na rok 2023



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI – CZĘŚĆ TEKSTOWA –

Gmina Fabianki znajduje się w miejskim obszarze funkcjonalnym niemal 100-tysięcznego miasta Włocławek. Włocławski miejski obszar funkcjonalny obejmuje Gminę Miasto Włocławek oraz wszystkie trzynaście gmin tworzących Powiat Włocławski.

Na terenie Gminy Fabianki znajdują się 22 miejscowości, gmina podzielona jest również na 16 jednostek pomocniczych – sołectw. Wszystkie miejscowości mają charakter wiejski.

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

Dla obszaru gminy Fabianki została opracowana Strategia Rozwoju Gminy Fabianki na lata 2016-2025 przyjęta uchwałą Nr XIX/143/2016 Rady Gminy Fabianki z dnia 25 listopada 2016 r.

Zgodnie z zapisami Strategii, Gmina Fabianki znajduje się w obszarze funkcjonalnym 110-tysięcznego miasta Włocławek. Obszar ten obejmuje 10 gmin (w tym 8 gmin z terenu powiatu włocławskiego oraz 2 gminy z terenu powiatu lipnowskiego), które wykazują najwięcej powiązań funkcjonalnych z Włocławkiem. Pośród wskazanych gmin, gmina Fabianki spełnia najwięcej kryteriów delimitacji.²

Rysunek nr 6. Miejski Obszar Funkcjonalny Włocławka.



Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Fabianki na lata 2016-2025.

² Strategia Rozwoju Gminy Fabianki na lata 2016-2025



Dokument określa cztery cele strategiczne:

- 1) **cel strategiczny nr 1:** rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, który obejmuje następujące cele operacyjne:
 - modernizacja i rozbudowa sieci dróg publicznych,
 - budowa małej infrastruktury drogowej,
 - modernizacja infrastruktury wodociągowej,
 - rozbudowa i modernizacja pozostałej infrastruktury komunalnej;
- 2) **cel strategiczny nr 2:** wzmocnienie kapitału społecznego i ludzkiego, na który składają się następujące cele operacyjne:
 - rozwój innowacyjnej edukacji publicznej,
 - wzrost spójności społecznej i aktywności zawodowej mieszkańców,
 - rozwój oferty kulturalnej;
- 3) **cel strategiczny nr 3:** rozwój potencjału gospodarczego i turystycznego, który obejmuje następujące cele operacyjne:
 - poprawa warunków prowadzenia działalności gospodarczej,
 - rozbudowa infrastruktury turystycznej i sportowo-rekreacyjnej;
- 4) **cel strategiczny nr 4:** zachowanie i ochrona środowiska naturalnego, na który składają się następujące cele operacyjne:
 - uporządkowanie gospodarki ściekowej,
 - rozwój gospodarki niskoemisyjnej i odnawialnych źródeł energii,
 - uporządkowanie gospodarki odpadami.

Strategia określa również narzędzia weryfikacji tj. monitoringu i tempa realizacji wskaźników przyjętych dla poszczególnych celów operacyjnych i strategicznych.

Zakres czasowy obowiązywania Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego

Uchwałą Nr XI/135/03 Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego w dniu 26 czerwca 2003 r. przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Zasięg czasowy obowiązywania wskazanego dokumentu obejmował czas do 2020 r.

Dnia 8 lutego 2021 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego podjął uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego – aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządzony zostanie w granicach administracyjnych województwa kujawsko-pomorskiego.



W celu analizy uwarunkowań gminy Fabianki wzięto pod uwagę ustalenia obowiązującego dokumentu tj. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjętego w 2003 r.

Ustalenia Strategii oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego

Główny cel, zasady oraz polityka zagospodarowania przestrzennego województwa

Nadrzędnym celem polityki przestrzennej województwa określonym w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do 2030 roku – Strategia Przyspieszenia 2030+ określono: *„Jakość życia typowa dla wysokorozwiniętych regionów europejskich”*.

Określony w Strategii cel zamierza się osiągnąć poprzez realizację działań wykonywanych w następujących czterech obszarach rozwoju:

- Obszar Społeczeństwo – dążenie do zasadniczej poprawy szeroko rozumianego poziomu rozwoju społecznego, zwłaszcza w aspekcie zmian postaw społecznych i rozwoju edukacji;
- Obszar Gospodarka – dążenie do rozwoju i unowocześnienia gospodarki województwa, jako warunku wzrostu jego konkurencyjności w aspekcie miejsca zamieszkania;
- Obszar Przestrzeń – dążenie do zapewnienia wysokiej jakości życia oraz konkurencyjności gospodarki, w zagadnieniach związanych z jakością przestrzeni województwa (wynikającej ze stanu środowiska oraz charakteru zagospodarowania);
- Obszar Spójność – dążenie do zapewnienia wysokiej sprawności funkcjonowania systemu społeczno-gospodarczego, tak by przestrzeń województwa była spójna komunikacyjnie, bezpieczna i odporna na zagrożenia³.

³ Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do 2030 roku – Strategia Przyspieszenia 2030+



Rysunek nr 7. Cele określone w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego.



Źródło: Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do 2030 roku – Strategia Przyspieszenia 2030+

Jako nadrzędny cel rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego, będący wynikiem analizy celów strategicznych województwa Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego wskazuje: *„Zbudowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych podnoszących konkurencyjność regionu i jakość życia mieszkańców”*.

Na podstawie celu nadrzędnego zdefiniowano cele szczegółowe:



- zwiększenie atrakcyjności regionu w wymiarze europejskim jako pochodnej jego walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego, wysokich standardów życia mieszkańców, wysoce sprawnych systemów infrastruktury technicznej, dogodnych powiązań ze światem zewnętrznym – działania w sferze zagospodarowania województwa mają na celu poniesienie materialnych wyznaczników jego konkurencyjności oraz poprawienie obecnego wizerunku, powalając na uzyskanie bardziej konkurencyjnej pozycji na tle krajowym i międzynarodowym:
 - poprawa działań planistycznych, mająca na celu poprawę atrakcyjności w gospodarce, wypoczynku, a także mieszkalnictwie,
 - wykorzystanie obszarów województwa kujawsko-pomorskiego odznaczających się pięknem krajobrazu i naturalnością środowiska przyrodniczego,
 - poprawa warunku życia mieszkańców regionu,
 - poprawa systemów infrastruktury technicznej, w tym drogowej;
- przyspieszenie rozwoju największych miast regionu jako aktywnych biegunów wzrostu, stymulujących wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich w ich otoczeniu – próba pobudzenia aktywności społeczno-gospodarczej w największych miastach regionu (tj. przede wszystkim w Bydgoszczy i Toruniu), wykorzystanie potencjału demograficznego, społeczno-kulturowego, ekonomicznego w sposób dynamizujący rozwój całego województwa, niwelując dysproporcje w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego i stanu zagospodarowania rejonów województwa;
- modernizacja struktury przestrzenno-funkcjonalnej regionu osiągnana w następstwie rozwoju miast średnich (Włocławek, Grudziądz, Inowrocław), a także pozostałych miast powiatowych, jako węzłów systemów transportowych i teleinformacyjnych oraz obszarów z unikatowymi walorami środowiska przyrodniczego i predyspozycjami do użytkowania rekreacyjnego:
 - rozwój miast stołecznych regionu stanowiących zespół z potencjałem do przekształcenia się w jedno z europoli Europy Środkowej, w tym miast powiatowych w roli centrów gospodarki ośrodków stanowiących obsługę ludności oraz węzłów przestrzenno-funkcjonalnych regionu,
 - poprawa obsługi ludności zamieszkującej tereny wschodnie i północno-zachodnie województwa – poprawa rozwoju miast powiatowych Brodnicy i Tucholi,
 - doprowadzenie obszarów pomiędzy różnymi węzłami i strefami wysoce intensywnego rozwoju i koncentracji pozarolniczej działalności gospodarczej do wykazywania się w specjalizacji funkcjonalnej w obszarach silnie



skomercjalizowanej produkcji rolnej, gospodarki leśnej i użytkowania rekreacyjnego⁴.

Zasadą realizacji określonej polityki województwa są zasady i kierunki gospodarowania przestrzenią geograficzną, skutkujące ładem przestrzennym, wyrażającym dążenie do harmonijności, uporządkowania, proporcjonalności i równoważenia środowiska człowieka⁵.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa

Kierunki działań w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego województwa określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego zostały skierowane co do działań w zakresie trzech sfer:

- sieci osadniczej;
- środowiska przyrodniczego oraz kulturowego;
- komunikacji i infrastruktury technicznej.

Uwarunkowania przyrodnicze

Teren Gminy Fabianki charakteryzuje:

- częściowe występowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej;
- przynależność gruntów Skarbu Państwa pozostających w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Włocławek, które wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego Lasy Gostynińsko-Włocławskie;
- lokalizacja w strefie lasów ochronnych wokół miast powyżej 50 tys. mieszkańców, jakim jest Włocławek;
- częściowo przynależące do obszarów zagrożonych wodną erozją gleb (silną i intensywną).

Uwarunkowania rozwoju rolnictwa

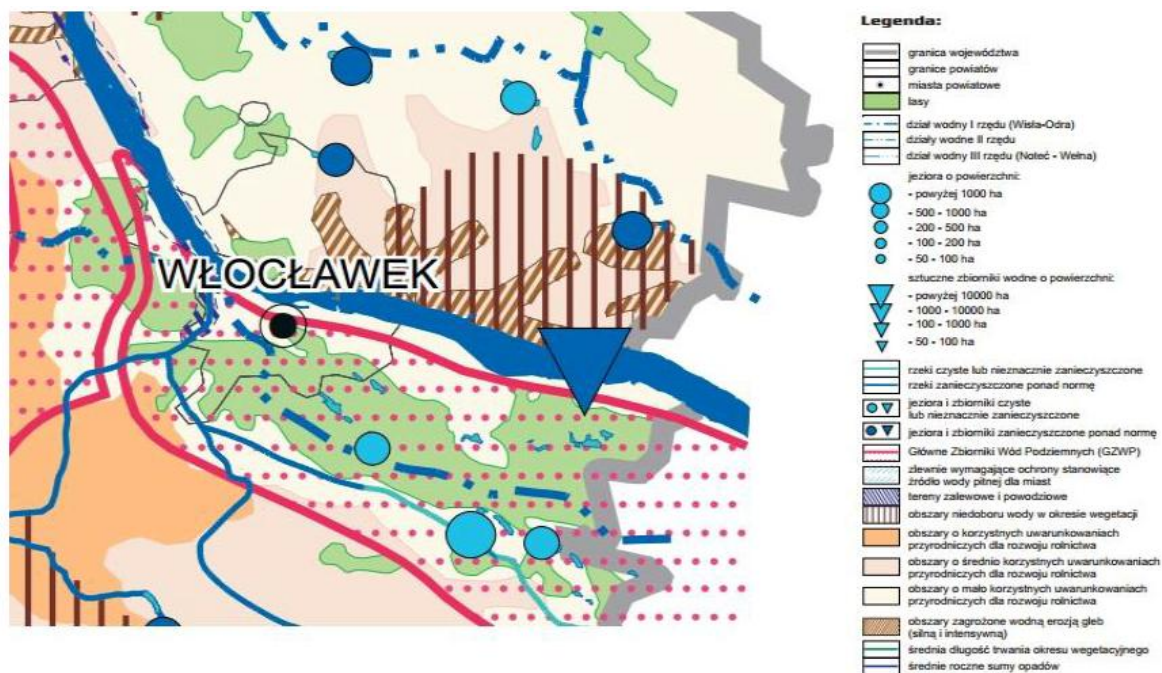
Zgodnie z przyrodniczymi uwarunkowaniami gospodarowania zasobami wodnymi i rozwoju rolnictwa określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego Gmina Fabianki zalicza się do obszarów o małym oraz średnio korzystnych (w jej wschodniej części) uwarunkowaniach przyrodniczych dla rozwoju rolnictwa.

⁴ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego

⁵ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego



Rysunek nr 8. Przyrodnicze uwarunkowania gospodarowania zasobami wodnymi i rozwoju rolnictwa.



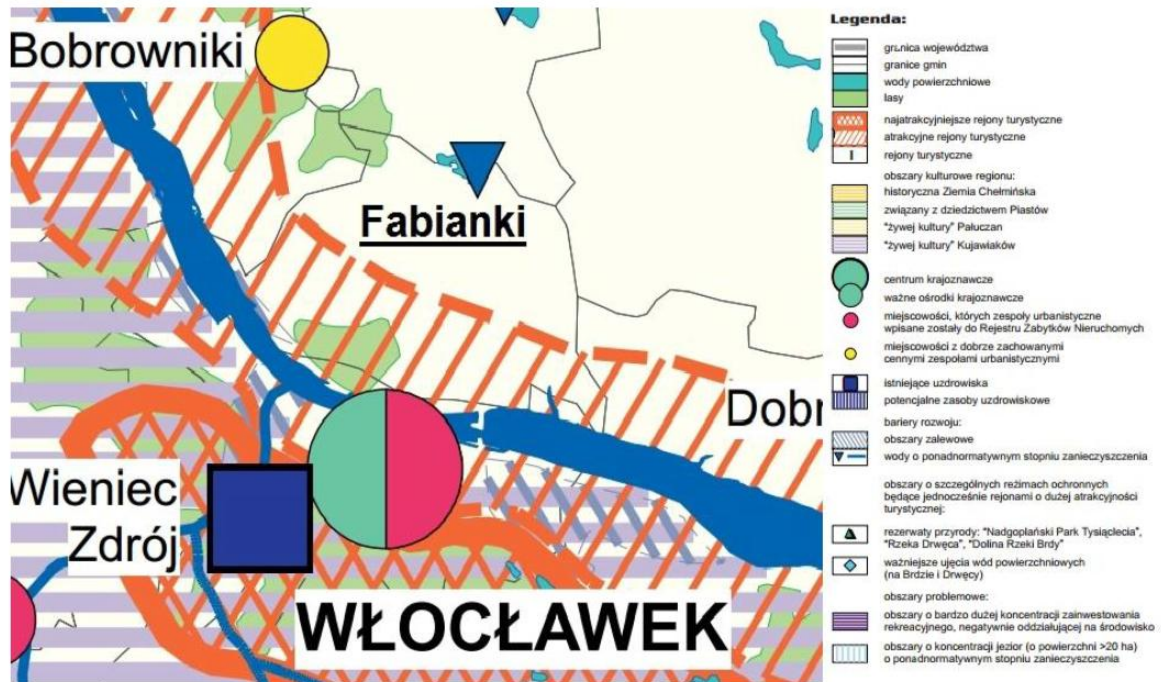
Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uwarunkowania przyrodniczo-turystyczne

Zgodnie z walorami turystyczno-przyrodniczymi określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego Gmina Fabianki, a szczególnie jej południowo-zachodnie tereny znajdują się w obszarze zaliczającym się do atrakcyjnych rejonów turystycznych.



Rysunek nr 9. Walory turystyczno-przyrodnicze.

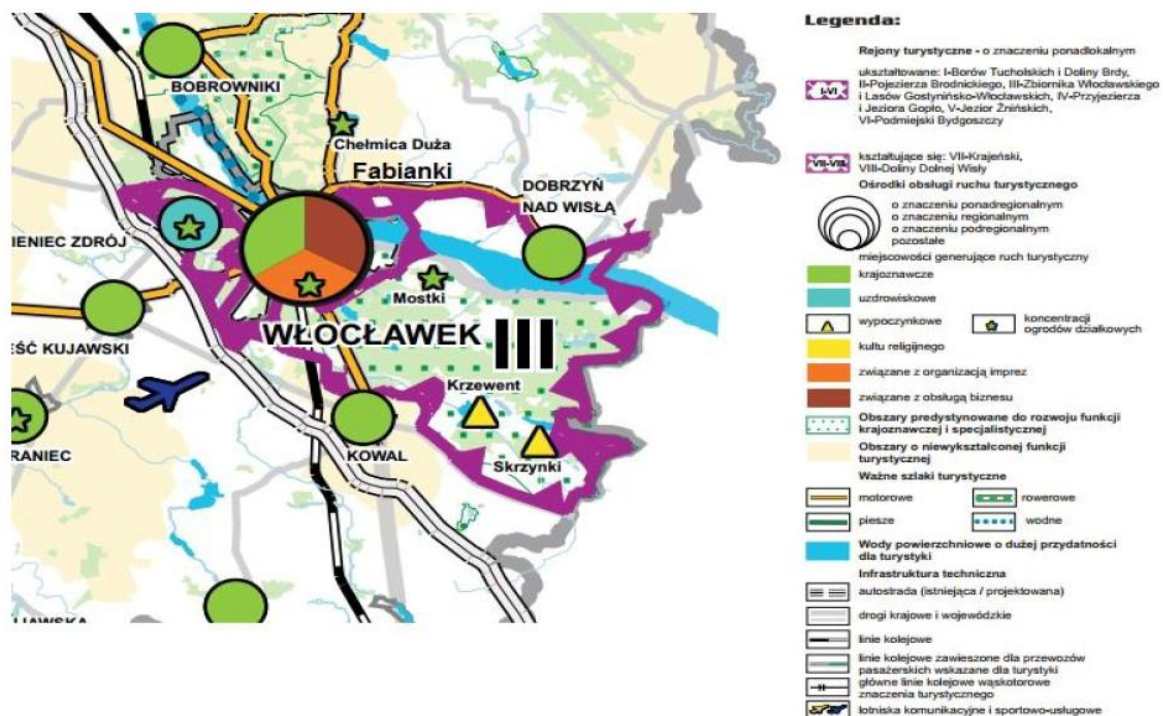


Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Południowe obszary Gminy Fabianki zaliczono do ukształtowanego rejonu turystycznego III – Zbiornika Włocławskiego i Lasów Gostyńsko-Włocławskich. Z kolei północno-wschodnią część Gminy Fabianki zakwalifikowano do obszarów o niewykształconej funkcji turystycznej.



Rysunek nr 10. Uwarunkowania rozwoju turystyki.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uwarunkowania gospodarcze

Gmina Fabianki została zaliczona do obszarów wielofunkcyjnych o charakterze podmiejskim. Lokalizacja gminy należy również do obszarów najlepszych pod względem stanu rozwoju przedsiębiorczości oraz wskaźników firm zagranicznych.



Rysunek nr 11. Sieć osadnicza oraz gospodarcze uwarunkowania rozwoju.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Uwarunkowania w zakresie dostępności komunikacyjnej i infrastruktury technicznej

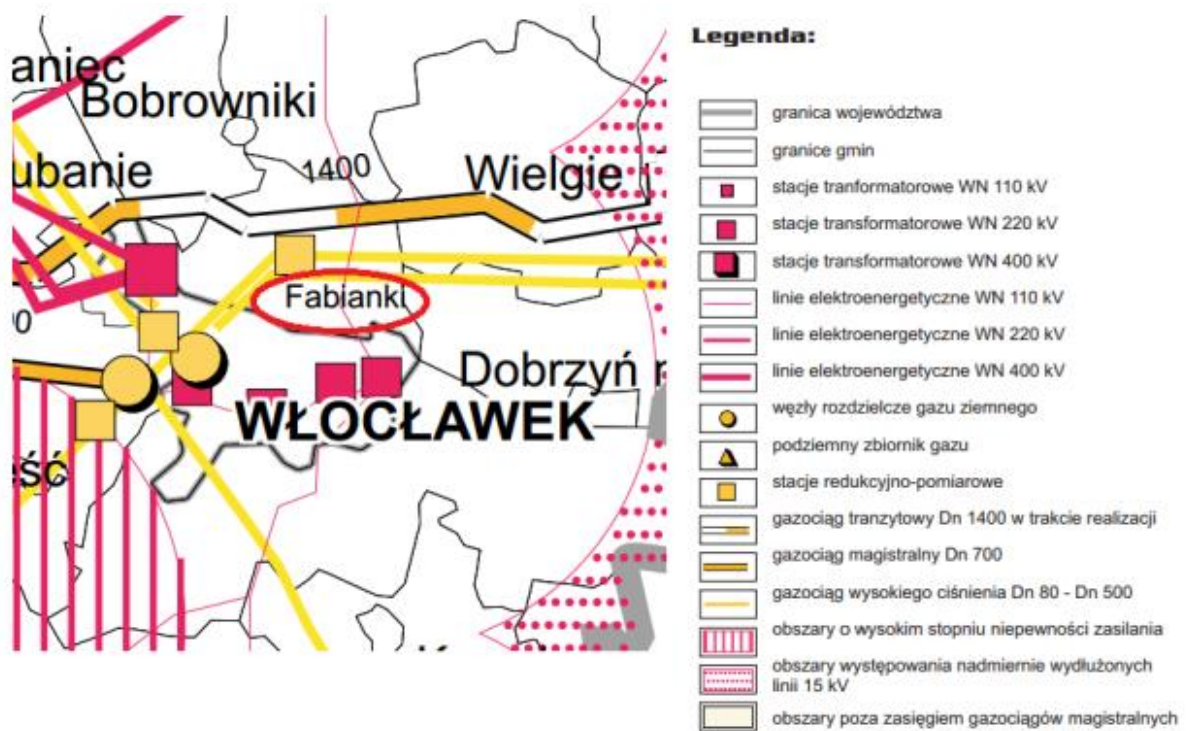
W zakresie dostępności komunikacyjnej i infrastruktury technicznej teren Gminy Fabianki charakteryzuje występowanie:

- dróg układu nadrzędnego i podstawowego zapewniających powiązania komunikacyjne z ośrodkami regionalnymi, subregionalnymi oraz wszystkimi zurbanizowanymi terenami;



- linii elektroenergetycznej WN 110kV;
- gazociągu tranzytowego Dn 1400, który jest w trakcie realizacji;
- gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 oraz 2 x Dn 500;
- stacji gazowej wysokiego ciśnienia.

Rysunek nr 12. Uwarunkowania energetyczne.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

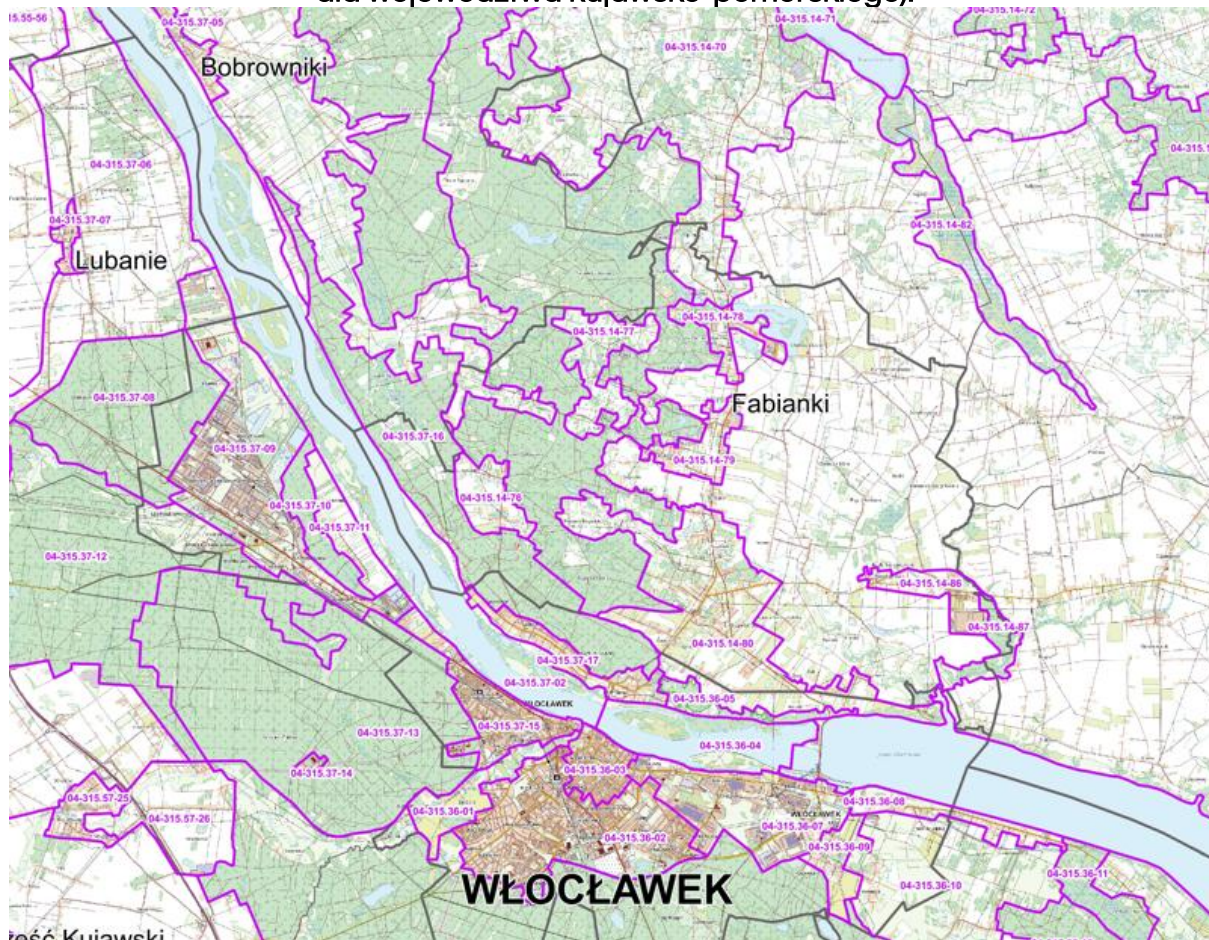


V. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z art. 38a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru województwa sporządza się audyt krajobrazowy, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Audyt krajobrazowy stanowi akt planowania przestrzennego, którego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na całym obszarze województwa, w tym określenie ich cech charakterystycznych oraz dokonanie oceny ich wartości. Uchwalanie audytu krajobrazowego należy do zadań samorządu województwa. Zawartość merytoryczna audytu krajobrazowego odnosi się do treści określonych w art. 38 ust. 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego i wszedł w życie 25 grudnia 2023 r.



Rysunek 13. Poglądowe granice krajobrazów wyznaczonych na terenie gminy Fabianki (fragment mapy zidentyfikowanych krajobrazów do audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego).



Źródło: Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów

W ramach obowiązującego Audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego w granicach administracyjnych gminy Fabianki zidentyfikowano 14 krajobrazów, których rozmieszczenie wraz z ich kodami wskazane zostały na załączniku nr 1 do niniejszej inwentaryzacji. Na terenie Gminy wskazane zostały krajobrazy o następujących kodach:

- 04-315.37-02;
- 04-315.37-04;
- 04-315.37-16;
- 04-315.37-17;
- 04 315.14-66;
- 04-315.14-70;



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

- 04-315.14-76;
- 04-315.14-77;
- 04-315.14-78;
- 04-315.14-79;
- 04-315.14-80;
- 04-315.14-81;
- 04-315.14-86;
- 04-315.14-87.

Dla części powyższych krajobrazów wyznaczone zostały rekomendacje w zakresie:

- wytycznych odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania, określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów na poziomie regionalnym (wojewódzkim) oraz lokalnym (gminnym);
- zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Szczegółowe rekomendacje dla krajobrazów zidentyfikowanych na terenie gminy Fabianki zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela nr 2. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kod krajobrazu	04-315.37-02	04-315.37-04	04-315.37-16	04 315.14-66	04-315.14-70	04-315.14-76
REKOMENDACJE w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu						
1. Poziom regionalny – województwo:						
1) zadania polityki przestrzennej województwa:						
a) kształtowanie ładu przestrzennego – poprawa ładu przestrzennego i przeciwdziałanie negatywnym zmianom w tym zakresie w szczególności poprzez wdrażanie zasady ładu przestrzennego w wojewódzkich dokumentach planistycznych i strategicznych oraz edukację						



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Kod krajobrazu	04-315.37-02	04-315.37-04	04-315.37-16	04-315.14-66	04-315.14-70	04-315.14-76
społeczeństwa na temat ładu przestrzennego jako czynnika uwzględniającego w sposób harmonijny potrzebę ochrony krajobrazu, b) kształtowanie systemu przyrodniczego w celu zachowania jego spójności przestrzennej, ochrony, utrzymania i wzmacniania walorów przyrodniczych, zachowania sieci korytarzy ekologicznych i przeciwdziałania jej fragmentacji, c) zachowanie walorów krajobrazowych różnorodności fizjonomii przestrzeni, dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, d) kształtowanie systemu osadniczego w sposób powodujący jak najmniejszą ingerencję w walory krajobrazowe poprzez koncentrację zabudowy i unikanie jej rozpraszania, e) wprowadzanie sieci infrastruktury technicznej i powiązań transportowych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływania na walory krajobrazowe, f) zachowanie walorów krajobrazowych różnorodności fizjonomii przestrzeni, dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	b, c, e	a, b, c, d, e	a, b, c, e	a, b, c, e, f	a, b, c, d, e, f	a, b, c, d, e, f
2) zasady zagospodarowania przestrzennego realizujących zadania polityki przestrzennej województwa:						
a) minimalizowanie defragmentacji ekosystemów dla zachowania ciągłości systemów przyrodniczych korytarzy migracji gatunków oraz obszarów węzłowych, b) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowanie jego charakteru do uwarunkowań środowiskowych, z poszanowaniem walorów krajobrazowych i zasobów przyrodniczych oraz historyczno-kulturowych, c) ochrona kluczowego zasobu rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed przeznaczaniem jej na cele nierolnicze, d) realizacja systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z poszanowaniem walorów krajobrazowych, e) integrowanie działań dotyczących zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło z ochroną walorów krajobrazowych polegająca na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych bez negatywnego oddziaływania na walory krajobrazowe, f) efektywne wykorzystywanie przestrzeni oraz minimalizacja bezpośrednich i pośrednich negatywnych oddziaływań na krajobraz, g) ochrona tradycyjnego krajobrazu rolniczego, h) ochrona tożsamości lokalnych społeczności, i) ochrona kluczowego zasobu rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed przeznaczaniem jej na cele nierolnicze.						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	a, b, c, d	a, b, d, e, f, g, h, i	a, b, d, e	a, b, d, e, i	a, b, d, e, f, i	a, b, d, e, f, g, h, i
2. Poziom lokalny – gminny:						
1) wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania, określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:						
a) nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne, b) niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych, c) wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej, d) dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych, e) ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych;						



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Kod krajobrazu	04-315.37-02	04-315.37-04	04-315.37-16	04-315.14-66	04-315.14-70	04-315.14-76
rekommendacje dla poszczególnych kodów	a, b, c	a, b, c, d, e	nie określa się	a, c, d	b, d, e	a, b, d, e
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej						
na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu;						
rekommendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	określa się	określa się	określa się
3) kształtowanie linii zabudowy z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy						
kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną;						
rekommendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	określa się	określa się	określa się
4) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy						
stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków;						
rekommendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	określa się	określa się	określa się
5) zasady kształtowania form budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy;						
rekommendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
6) zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy						
niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju np. chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym;						
rekommendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	określa się	określa się
7) rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy						
stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, cegła;						
rekommendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	określa się	nie określa się
8) charakterystyczne cechy elewacji budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy						
realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu;						



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Kod krajobrazu	04-315.37-02	04-315.37-04	04-315.37-16	04-315.14-66	04-315.14-70	04-315.14-76
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	określa się	określa się	określa się
9) charakterystycznych cech dachów budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy						
stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	określa się	określa się	określa się
10) zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
11) zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie: urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji, sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego, powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem						
wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	nie określa się	określa się	określa się
12) określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby						
lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	nie określa się	określa się	określa się
13) wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:						
a) utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego ruiny zamku w Bobrownikach poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej,						
b) utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na ruiny zamku w Bobrownikach poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej oraz nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,						
c) niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktu widokowego ruiny zamku w Bobrownikach zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,						



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Kod krajobrazu	04-315.37-02	04-315.37-04	04-315.37-16	04-315.14-66	04-315.14-70	04-315.14-76
d) utrzymanie widoku przedpola ekspozycji miasta Nieszawa od strony wschodniej poprzez nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz poprzez prawidłowe formowanie zieleni.						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	a, b, c, d	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
REKOMENDACJE w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu						
1) rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej						
a) na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz, b) rekultywacja rzeźby terenu zdegradowanej antropogenicznie głównie w kierunku rolnym lub leśnym z maksymalnym wprowadzeniem różnorodności zieleni, c) zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe, d) ochrona i zachowanie naturalnych zbiorników wodnych, torfowisk, bagien, mokradel i podmokłości w celu zachowania ich zdolności retencjonowania wody, e) nielocalizowanie zabudowy na terenach o płytkim poziomie występowania wód gruntowych;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	a	a, b	c	c	a, d, e	a
2) zabiegi renaturalizacyjne oraz zabiegi odnowy obiektów kultury materialnej;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
3) koordynacja działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami						
prowadzenie działań rewitalizacyjnych obiektów ulegających dewastacji i przystosowanie ich na cele użytkowe;						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	nie określa się	określa się	nie określa się	nie określa się	określa się	nie określa się
4) konieczność podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych						
a) utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych, b) zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową, c) pozostawianie siedlisk i ekosystemów nieleśnych (w tym śródpolnych „oczek” wodnych, torfowisk oraz istniejących grup i kęp drzew lub krzewów) w stanie niezmienionym.						
rekomendacje dla poszczególnych kodów	a	b	b, c	b, c	b	nie określa się

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.



Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.):

- punkt widokowy to miejsce lub punkt topograficznie wyniesiony w terenie, z którego układ wizualny obszaru widzenia dla obserwatora jest szeroki i daleki;
- przedpole ekspozycji to rozległe poziome płaszczyzny, w szczególności zbiorniki wodne, zbocza lub płaskie dna dolin, umożliwiające ekspozycję panoram.

Na terenie gminy Fabianki nie występują punkty widokowe, ani przedpola ekspozycji. W najbliższym sąsiedztwie Gminy zlokalizowany jest punkt widokowy ruin zamku w Bobrownikach, a także widok przedpola ekspozycji miasta Nieszawa. Zgodnie z obowiązującym Audytem krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego w zakresie wytycznych odnośnie określania walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasady ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w celu ochrony ww. obszarów, ustala się:

- utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej,
- utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej,
- niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktu widokowego zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,
- utrzymanie widoku przedpola ekspozycji od strony wschodniej poprzez nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz poprzez prawidłowe formowanie zieleni.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych

W ramach obowiązującego Audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego w granicach administracyjnych gminy Fabianki nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.



VI. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują sprawy⁶:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- działalności w zakresie telekomunikacji;
- lokalnego transportu zbiorowego;
- ochrony zdrowia;
- pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych;
- wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;
- gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- edukacji publicznej;
- kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;
- targowisk i hal targowych;
- zieleni gminnej i zadrzewień;
- cmentarzy gminnych;
- porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego;
- utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych;
- polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej;

⁶ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) określa gminę jako wspólnotę samorządową oraz odpowiednie terytorium.



- polityki senioralnej;
- wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej;
- promocji gminy;
- współpracy i działalności na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie;
- współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Tak więc jedną z ważniejszych cech samorządu gminy jest zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności, bowiem to samorząd odpowiada za sprawy publiczne dotyczące życia mieszkańców w obrębie jednostki terytorialnej. Od umiejętności gospodarowania zasobami i od tego, jak gmina będzie wykorzystywać swoje szanse, zależy jej rozwój. Infrastruktura społeczna, transportowa oraz techniczna stanowią kombinację wielu cech, bez których nie jest możliwy rozwój gospodarczy jednostki lokalnej i wyższy standard życia społeczności lokalnej.

Obiekty infrastruktury społecznej

Dostępność do infrastruktury społecznej ma podstawowy wpływ na jakość życia mieszkańców oraz na rozwój społeczności lokalnej. Infrastrukturę społeczną, należy rozumieć jako obiekty lub obszary niezbędne dla funkcjonowania ludności. Zgodnie z encyklopedyczną definicją, są to urządzenia, które stanowią materialną i niematerialną podstawę przekazu usług socjalnych i kulturalnych, przykładowo: ochrona zdrowia (szpitale, przychodnie, sanatoria, apteki), opieka społeczna (ośrodki oraz domy pomocy społecznej), oświata (szkoły, przedszkola, żłobki), kultura (ośrodki kultury, świetlice wiejskie, biblioteki, kina, teatry, opery), bezpieczeństwo (komisariaty policji, straż pożarna), sport (stadiony, hale widowiskowo-sportowe, boiska, place zabaw), turystyka (baza hotelowa i gastronomiczna, uwarunkowania przyrodnicze oraz kulturowe) oraz obiekty sakralne, handlowe jak również placówki pocztowe.

Ochrona zdrowia

Istniejąca baza podstawowej opieki zdrowotnej nie zaspokaja potrzeb mieszkańców gminy Fabianki. Placówki podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy zostały w całości sprywatyzowane. W ramach lecznictwa otwartego działają:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Plus” – Fabianki 6;



- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medyk” – Fabianki 87B.

Na terenie gminy funkcjonuje Apteka „Bliska” – Szpetal Górny, ul. Włocławska 44.

Rysunek nr 14. Budynek Apteki „Eliksir” w Fabiankach



Źródło: <https://aptekaeliksir.pl/wp-content/uploads/2010/02/B143890.jpg>

W gminie Fabianki znajduje się punkt apteczny „Victoria” (Fabianki 3), natomiast nie znajduje się szpital. Lecznictwo szpitalne realizowane jest przez szpital zlokalizowany we Włocławku. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2023 r. w gminie Fabianki udzielono 29 651 porad lekarskich.

Opieka społeczna

Zadania opieki społecznej na terenie gminy Fabianki realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, zlokalizowany w budynku znajdującym się w centrum miejscowości, w budynku Urzędu Gminy – Fabianki 4. Ponadto, mieszkańcy Gminy mogą również korzystać z usług Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie we Włocławku.



Głównym zadaniem Ośrodka Pomocy Społecznej jest przyznawanie świadczeń przewidzianych ustawą o pomocy społecznej, praca socjalna, analiza i ocena zjawisk rodzących zapotrzebowanie na świadczenia z pomocy społecznej, realizacja zadań wynikających z rozpoznanych potrzeb oraz realizacja ustawy o świadczeniach rodzinnych i funduszu alimentacyjnego. Podstawowymi przesłankami udzielenia osobom i rodzinom wsparcia w ramach pomocy społecznej jest znalezienie się w trudnej sytuacji życiowej i niemożności jej pokonania mimo uprzedniego wykorzystania własnych środków i możliwości.

Rysunek nr 15. Budynek Urzędu Gminy, w którym zlokalizowany jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej



Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej – Urząd Gminy Fabianki – <https://bip.fabianki.pl/8/strona-glowna-bip.html>.

GOPS ma na celu umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężanie trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać, wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości oferując pomoc w formie świadczeń:

- pieniężnych tj. zasiłek stały, zasiłek okresowy, zasiłek celowy i specjalny zasiłek celowy;
- niepieniężnych tj. praca socjalna, składki na ubezpieczenie zdrowotne, składki na ubezpieczenie społeczne, sprawienie pogrzebu, schronienie, niezbędne ubranie, usługi opiekuńcze w miejscu zamieszkania;



- dodatków mieszkaniowych, dodatków energetycznych, Karty Dużej Rodziny;
- prowadzenie i zapewnianie miejsc w domach pomocy społecznej i ośrodkach wsparcia o zasięgu gminnym oraz kierowanie do nich osób wymagających opieki;
- współpraca z powiatowym urzędem pracy w zakresie upowszechniania ofert pracy oraz informacji o wolnych miejscach pracy, upowszechniania informacji o usługach poradnictwa zawodowego i o szkoleniach.

Wśród głównych powodów trudnej sytuacji społeczno-ekonomicznej mieszkańców gminy należy wymienić: bezrobocie, ubóstwo, wielodzietność, bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych, alkoholizm oraz niepełnosprawność. Główną placówką, z której pomoc mogą czerpać dotknięci powyższymi problemami mieszkańcy jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Według danych Urzędu Statystycznego w gminie Fabianki w 2023 roku środowiskowej pomocy społecznej udzielono 268 gospodarstw domowym i 604 osobom w nich mieszkającym. Liczba gospodarstw domowych i osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ostatnich latach utrzymywała tendencję spadkową.

Oświata

Gmina Fabianki zapewnia edukację na poziomie podstawowym. Znajdują się tu również przedszkola oraz oddziały przedszkolne w ramach szkół podstawowych.

Przedszkola:

- Przedszkole prywatne „Tęczowy zakątek” Agnieszka Dolińska, Fabianki 2;
- Przedszkole niepubliczne „Mały Miś” w Szpetalu Górnym przy ul. Włocławskiej 44;
- Przedszkole prywatne o profilu katolickim „Aniołek” w Szpetalu Górnym przy ul. Leśnej 2.

Szkoły podstawowe:

- Szkoła podstawowa im. prof. Jerzego Pietrkiewicza w Fabiankach, Fabianki 1;
- Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Cypriance, Cyprianka 107;
- Szkoła Podstawowa im. Rycerstwa Polskiego w Nasiegniewie, Nasiegniewo 68;
- Szkoła Podstawowa im. Kazimierza III Wielkiego w Szpetalu Górnym przy ul. Szkolnej 1.

Przy każdej szkole podstawowej funkcjonują oddziały przedszkolne.



Rysunek nr 16. Budynek Szkoły Podstawowej w Fabiankach



Źródło: http://www.szkoła.fabianki.pl/galeria/main.php?g2_itemId=10

Na terenie gminy Fabianki nie ma szkół ponadpodstawowych oraz wyższych.

Według danych Urzędu Statystycznego z 2023 roku na terenie gminy Fabianki na jeden oddział w szkołach podstawowych przypadło 17 dzieci. Współczynnik skolaryzacji brutto, według danych GUS z 2023 roku wynosił 74,20%. Stopa skolaryzacji to odsetek osób uczących się obliczany w stosunku do liczby ludności w określonym przedziale wiekowym, według podziału na odpowiednie etapy kształcenia. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z 2023 roku do szkół podstawowych uczęszczało 726 dzieci, natomiast do przedszkoli – 296 dzieci.

Kultura

Na terenie gminy Fabianki funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, który prowadzi działalność kulturalną polegającą na rozwijaniu i zaspokajaniu potrzeb kulturalnych mieszkańców. Celem nadrzędnym jest pozyskanie i przygotowanie środowiska do aktywnego uczestnictwa w kulturze oraz współtworzenia jej wartości. W ośrodku kultury odbywają się również kursy, szkolenia oraz imprezy okolicznościowe.

W gminie zlokalizowane są także obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej we wsiach: Bogucin, Bogucin, Szpetal Górny, Skórzno, Chełmica Cukrownia, Nasiegniewo, Lisek oraz Chełmica Mała, które funkcjonują również jako świetlice wiejskie, służąc mieszkańcom, jako miejsce spotkań.



Zaspakajaniu potrzeb czytelniczych: edukacyjnych, informacyjnych, ogólnokulturalnych, samokształceniowych i poznawczych służy Gminna Biblioteka Publiczna mieszcząca się w miejscowości Fabianki. Biblioteka dzięki dotacji finansowej od Fundacji Orange korzysta z bezpłatnego dostępu do Internetu, posiada cztery komputery podłączone do sieci.

Rysunek nr 17. Gminna Biblioteka Publiczna w Fabiankach



Źródło: <https://biblioteka.fabianki.pl/historia/>

Gmina Fabianki jako jedna z 13 jednostek gminnych na południu województwa kujawsko-pomorskiego, wchodzących w skład powiatu włocławskiego, należy do Stowarzyszenia Lokalnej Grupy Działania Dorzecza Zgłowięzki, którego jednym z celów strategii jest ożywienie życia kulturalno-sportowego. W ramach Stowarzyszenia założone zostały cele ogólne strategii wśród, których zalicza się:

- stworzenie warunków powstawania miejsc pracy poprzez wykorzystanie zasobów z obszaru Stowarzyszenia LGD Dorzecza Zgłowięzki;
- rozwój funkcji turystycznej poprzez efektywne wykorzystanie i wypromowanie posiadanych zasobów naturalnych i kulturowych;
- ożywienie życia kulturalnego i sportowego obszaru LGD.

Stan bezpieczeństwa

Jedną z ważniejszych wartości kształtujących jakość życia mieszkańców każdej jednostki terytorialnej jest stan ładu, porządku i bezpieczeństwa publicznego.



Organami znaczącymi w dziedzinie utrzymywania tego stanu na terenie gminy są: Urząd Gminy Fabianki, Posterunek Policji podlegający zwierzchnictwu Komendy Miejskiej we Włocławku oraz Ochotnicza Straż Pożarna.

Na terenie gminy zarejestrowanych jest 7 czynnych jednostek OSP – Ochotniczej Straży Pożarnej:

- Bogucin (w systemie KSRG tj. Krajowym Systemie Ratownictwa Gaśniczego);
- Chełmica Mała;
- Chełmica – Cukrownia;
- Lisek;
- Nasiegniewo;
- Szpetal Górny;
- Skórzno.

Do wyposażenia jednostek OSP zalicza się: 9 samochodów (w tym 2 lekkie i 7 średnich) oraz zestawy ratownictwa medycznego (zestawy z tlenoterapią – 5 szt., zestawy bez tlenoterapii – 7 szt., sanie lodowe (deski) – 5 szt., defibrylatory – 7 szt.).

Rysunek nr 18. Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Bogucinie



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

Do codziennych zadań OSP należy realizacja zadań z zakresu ochrony przeciwpożarowej, współdziałanie z innymi służbami ratowniczymi w sytuacjach kryzysowych, a także pomoc przy wypadkach drogowych.

Sport

Na terenie gminy funkcjonuje kilka ogólnodostępnych obiektów sportowych:



- przyszkolny kompleks sportowy w Fabiankach: pełnowymiarowa sala gimnastyczna, boisko akrylowe, bieżnia tartanowa i boisko trawiaste do piłki nożnej;
- przyszkolny kompleks sportowy „Orlik 2012” w Nasiegniewie: boisko do piłki nożnej, boisko do piłki koszykowej i siatkowej;
- przyszkolny kompleks sportowy w Cyprianie: hala widowiskowo-sportowa oraz boisko wielofunkcyjne do piłki nożnej, siatkowej i koszykowej.

Rysunek nr 19. Kompleks sportowy w Chełmicy-Cukrowni



Źródło: gazeta pomorska, autor: Andrzej Grzelak

W gminie działają także dwa Gminne Kluby Sportowe „Cukrownik” – Fabianki i „CHEKO” – Skórzno, w skład których wchodzi seniorzy, juniorzy młodszy i trampkarze. Ponadto od wielu lat istnieją również uczniowskie kluby sportowe UKS „Cyprianka” i UKS „Kormoran”.

Turystyka

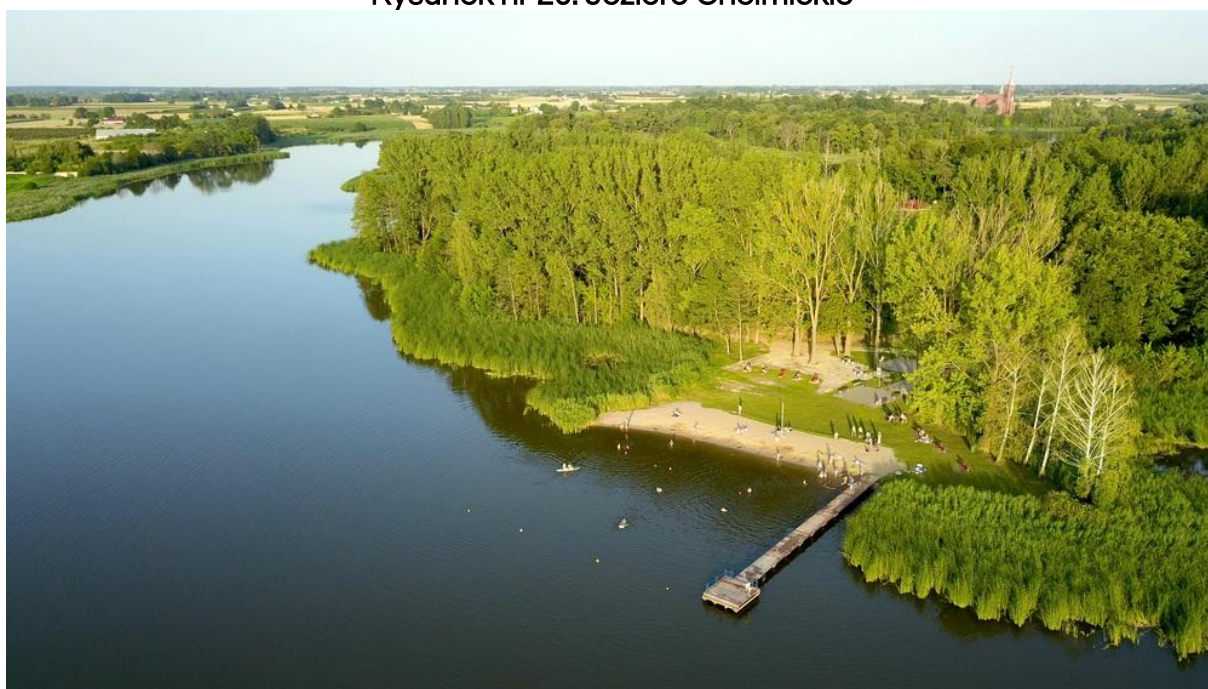
We współczesnej turystyce konglomerat cech, różnorodność rodzajowa walorów turystycznych i możliwość ich wielostronnego wykorzystania turystycznego, stanowią ważne kryteria atrakcyjności turystycznej. Gmina Fabianki charakteryzuje się występowaniem wielu atrakcyjnych turystycznie obiektów kultury materialnej - kościoły, dwory i parki podworskie. Na terenie gminy występują także obiekty zabytkowe w postaci figur, cmentarzy, zabytkowych alei i szpalerów drzew, obiektów



techniki, obiektów budownictwa murowanego i drewnianego, a także znaczna ilość stanowisk archeologicznych.

Na terenie gminy istnieją bardzo dobre warunki do rozwoju turystyki i rekreacji, głównie nad jeziorem Chełmickim, z plażą i pomostem do kąpieli oraz przepływającą przez nie rzeką Chełmiczką, a w południowo-wschodniej części przebiegającym Świętym Strumieniem. Do jeziora przylega około 5,30 ha gruntów, na których znajduje się boisko sportowe i zaplecze do organizowania imprez kulturalnych i rozrywkowych. W Dolinie rzeki Chełmiczki występują kompleksy roślinności łąkowej i ostoje zwierzyny przywodnej głównie wydry.

Rysunek nr 20. Jezioro Chełmickie



Źródło: <https://familyfunspace.com/place/atrakcja-turystyczna/atrakcja-turystyczna/plaza-chelmica>

Uwarunkowania Gminy z zakresie turystyki predysponują ją do:

- turystyki krajoznawczej głównie o charakterze tranzytowym (zwiedzanie dóbr kultury);
- turystyki pobytowej, głównie w formie indywidualnej zabudowy letniskowej;
- rozwojem turystyki wodnej nad akwenem zalewu rzeki Chełmiczki wpadającej do zbiornika Włocławskiego i kompleksu gruntów rolnych nad jej brzegami.

Ponadto, na terenie Gminy znajdują się tereny rekreacyjne:

- parki wiejskie w Fabiankach, Szpetalu Górnym, Chełmicy Dużej, które objęte są i ochroną i mają na celu funkcję rekreacyjno-wypoczynkową;



- Ośrodek Jeździecki w Bogucinie to idealne miejsce dla miłośników koni i wszystkich, którzy lubią przebywać w otoczeniu przyrody. W ofercie ośrodka znajdują się zajęcia z instruktorem, treningi sportowe oraz możliwość dzierżawy koni. W Ośrodku Jeździecki w Bogucinie systematycznie odbywają się zawody, w których biorą udział jeźdźcy z całej Polski;
- Ośrodek Edukacji Historycznej „Gród Gawra” istnieje od 1995 roku, o którego lokalizacji zdecydował potężny, prastary dąb, rosnący na środku 2,5 ha działki. Bagno zostało zamienione w staw, a na brzegu zbudowano niewielki zamek z cegły i kamienia. Na terenie ośrodka znajdują się dwie chaty biesiadne, wieże bramne oraz palisady okolone suchą fosą. W grodzie znajduje się mała kuchnia, miejsce ogniskowe oraz wędzarnia do przyrządzania smacznych posiłków. Ozdobą posiadłości są rzeźby drewniane przedstawiające: niedźwiedzia, wojownika i starostówiańskiego boga Światowida. Pobyt w grodzie urozmaicają wojowie i rycerze, którzy prezentują pokazy walk średniowiecznych, kulturę rycerską oraz warsztaty rzemieślnicze. Goście mają możliwość spróbowania swoich sił w strzelaniu z łuku i kuszy;
- Łowisko wędkarskie Cyprianka;
- fragment prawobrzeżnej części Wiślanej Trasy Rowerowej w kujawsko-pomorskim. Trasa biegnie wzdłuż rzeki Wisły stanowiącej zachodnią granicę gminy Fabianki. Trasa prezentuje walory turystyczne doliny Wisły i przylegających do niej terenów. Wiślana trasa biegnie przez obszary ujęte w europejskim systemie obszarów ochrony przyrody Natura 2000. Uważni obserwatorzy mają szansę zobaczyć na trasie szlaku wielu przedstawicieli rzadkich lub chronionych gatunków;
- czarny szlak rowerowy Toruń - Osiek - Bobrowniki - Zaduszniki - Dobrzyń nad Wisłą przebiegający przez miejscowość Cyprianka oraz Chełmica Duża.

Obiekty sakralne

Na terenie gminy Fabianki znajdują się dwie parafie tj. kościoł:

- pw. św. Jakuba Apostoła w Chełmicy Dużej, Chełmica Duża 2;
- pw. św. Józefa w Szpetalu Górnym, ul. Leśna 2.



Rysunek nr 21. Budynek kościoła pw. św. Jakuba Apostoła w Chełmicy Dużej



Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Ponadto przy ww. parafiach zlokalizowane są cmentarze parafialne:

- pw. św. Jakuba Apostoła w Chełmicy Dużej – działka nr 230, obręb Chełmicy Duża (z możliwym poszerzeniem na działce nr 231/8 oraz części działki nr 233, 231/5, obręb Chełmicy Duża);
- pw. św. Józefa w Szpetalu Górnym – działka nr 77, obręb Szpetal Górny (z możliwym poszerzeniem na działce nr 78, 76/1 oraz części działki nr 75/3 i 75/4, obręb Szpetal Górny).

Przy lokalizowaniu wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzienek służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych zachować



odległości wokół cmentarzy (strefy sanitarne) wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego.

Placówki pocztowe

Na terenie gminy Fabianki znajdują się jeden Urząd Pocztowy zlokalizowany w miejscowości Fabianki pod adresem Fabianki 3.

Obiekty infrastruktury transportowej

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy. Analiza i ocena stanu istniejącego pozwalają na określenie uwarunkowań wynikających z obecnego stanu rozwoju tego systemu i warunków jego funkcjonowania. Szczególnie istotne są stan i warunki funkcjonowania systemu, w tym wyposażenie techniczne układu drogowego oraz stopień spełnienia wymagań wynikających z funkcji pełnionych w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania.

Komunikacja drogowa

Sieć drogową na terenie gminy tworzą ogólnodostępne drogi publiczne, które ze względu na funkcję jaką pełnią, dzieli się na drogi: krajowa, wojewódzka, powiatowe i gminne. W granicach administracyjnych gminy Fabianki układ komunikacji drogowej tworzą:

- droga krajowa – odcinek drogi krajowej nr 67 (Lipno – Włocławek);
- droga wojewódzka – odcinek drogi wojewódzkiej nr 562 (Szpetal Górny – Golub Dobrzyń nad Wisłą – Płock);
- drogi powiatowe – 6 odcinków;
- drogi gminne – 127 odcinków.

Poniżej przedstawiony został wykaz dróg powiatowych oraz gminnych zlokalizowanych na terenie Gminy.

Tabela nr 3. Drogi powiatowe oraz gminne na terenie gminy Fabianki

Drogi powiatowe		
L.p.	Numer drogi lub nazwa	Przebieg
1.	2044C	Czernikowo - Bobrowniki - Włocławek
2.	2713C	Bobrowniki – Rachcin – Włocławek
3.	2714C	Rachcin – Cyprianka
4.	2737C	Cyprianka - Wielgie



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

5.	2904C	Szpetal Górny – Włocławek
6.	2905C	Szpetal Górny – Kulin
Drogi gminne		
L.p.	Numer drogi	Nazwa drogi (ulicy)
1.	G000001	190201C Lisek - Lisek koniec na drodze 190202C
2.	G000002	190202C Gnojno - Lisek od drogi 190258C
3.	G000003	190203C Lisek - Łochocin od drogi 190204C
4.	G000004	190204C Lisek - Cyprianka
5.	G000005	190205C Cyprianka - Chełmica Duża Od drogi 190207C do drogi 67
6.	G000006	190206C Lazieniec - Odolion Od drogi 190205C do 190204C
7.	G000007	190207C Chełmica Cukrownia - Chełmica Duża
8.	G000008	190208C Chełmica Duża od drogi 46901 do 190207C
9.	G000009	190209C Chełmica Duża - Zbytkowo Od granicy gminy do drogi 46901
10.	G000010	190210C Chełmica Duża - Chełmica Duża od drogi 190208C do granicy gminy
11.	G000011	190211C Wilczeniec Fabiański - Rachcin od granicy gminy do drogi krajowej nr 67
12.	G000012	190212C Wilczeniec Fabiański - Witoszyn Stary
13.	G000012.1	190212C Wilczeniec Fabiański - Witoszyn Stary
14.	G000012.2	190212C Wilczeniec Fabiański - Witoszyn Stary
15.	G000013	190213C Fabianki - Chełmica
16.	G000014	190214C Chełmica Duża - Chełmica Rumunki od drogi 190210C do 46901
17.	G000015	190215C Skórzno - Chełmica
18.	G000016	190216C Chełmica Mała - Chełmica Duża od drogi 46901 do 190226C
19.	G000017	190217C Świętkowizna - Nasiegniewo od gminy Lipno do drogi 190219C
20.	G000018	190218C Świętkowizna - Zbytkowo
21.	G000019	190219C Chełmica - Zaduszniki
22.	G000020	190220C Chełmica - Świętkowizna
23.	G000021	190221C Świętkowizna - Nasiegniewo od drogi 46901 do 190217C
24.	G000022	190222C Witoszyn Stary - Witoszyn Nowy
25.	G000023	190223C Bogucin - Witoszyn Stary od drogi 67 do granicy gminy



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

26.	G000023.1	190223C Bogucin - Witoszyn Stary od drogi 67 do granicy gminy
27.	G000023.2	190223C Bogucin - Witoszyn Stary od drogi 67 do granicy gminy
28.	G000024	190224C Fabianki - Bogucin od drogi 190212C do 190223C
29.	G000025	190225C Fabianki - Chełmica Mała
30.	G000026	190226C Chełmica Mała - Świętkowizna
31.	G000027	190227C Chełmica Mała od drogi 190240C do 190216C
32.	G000028	190228C Chełmica Mała od drogi 190226C do 190229C
33.	G000029	190229C Chełmica Mała - Uniechowo
34.	G000030	190230C Nasięgniewo - Świętkowizna
35.	G000031	190231C Bogucin - Bogucin
36.	G000032	190232C Szpetal Górny - Osiek - Bogucin
37.	G000033	190233C Nowy Witoszyn od szkoły do 46647C
38.	G000034	190234C Nowy Witoszyn - Łęg Witoszyn od drogi pow. 46659 do drogi pow. 46647
39.	G000035	190235C Bogucin - Witoszyn
40.	G000036	190236C Szpetal Górny - Witoszyn (ul. Leśna) - od drogi 902
41.	G000037	190237C Skórzno - Zaduszniki od drogi 190238C do drogi 190240C
42.	G000038	190238C Zarzeczewo - Nasięgniewo od drogi 190243C do drogi 190237C
43.	G000039	190239C Skórzno - Chełmica Mała od drogi 190215C w kier. drogi wojewódzkiej 562
44.	G000040	190240C Nasięgniewo od drogi 190239C do drogi 190215C
45.	G000041	190241C Bogucin - Skórzno
46.	G000042	190242C Nasięgniewo od drogi 190243C
47.	G000043	190243C Nasięgniewo - Krojczyn od PGR do drogi wojewódzkiej 562
48.	G000044	190244C Szpetal Górny - ul. Sadowa
49.	G000045	190245C Nasięgniewo - Krępiny - Zarzeczewo
50.	G000046	190246C Szpetal Górny - ul. Szkolna, na końcu drogi wjazd do szkoły
51.	G000047	190247C Szpetal Górny - Osiedle - ul. Parkowa - od drogi 190248C
52.	G000048	190248C Szpetal Górny ul. Lipowa od drogi 46902
53.	G000049	190249C Szpetal Górny ul. Zachodnia od ul. Włocławskiej



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

54.	G000050	190250C Urszulewo - Uniechowo
55.	G000051	190251C Kulin - Urszulewo
56.	G000052	190252C Zarzeczewo Stare
57.	G000053	190253C Lisek - Popowo od drogi 190102C
58.	G000054	190254C Lisek - Grabiny od drogi 190101C
59.	G000055	190255C Lisek - Lisek od drogi 190201C
60.	G000056	190256C Lisek - Gnojno od drogi 190257C
61.	G000057	190257C Lisek - Gnojno od drogi 190202C
62.	G000058	190258C Lisek - Gnojno - Brzustowa od drogi 190261C
63.	G000059	190259C Lisek - Gnojno od drogi 190261C do skrzyżowania z drogą 190202C
64.	G000060	190260C Lisek - Lisek od drogi 190261C - kończy się u gospodarza
65.	G000061	190261C Lisek - Brzustowa - Gnojno od drogi 190265C do drogi 190260C
66.	G000062	190262C Lisek - Rachocin od drogi 190261C
67.	G000063	190263C Lisek - Lisek od drogi 190261C
68.	G000064	190264C Lisek - Lisek od drogi 190264C
69.	G000065	190265C Lisek - Cyprianka od drogi 190202C do granicy gminy
70.	G000066	190266C Łachocin - Lisek od drogi 190265C
71.	G000067	190267C Łochocin - Lisek
72.	G000068	190268C Łochocin - Lisek
73.	G000069	190269C Lisek - Łochocin od drogi 190102C
74.	G000070	190270C Lisek - Lisek od drogi 190265C
75.	G000071	190271C Lisek - Brzustowa od drogi 190270C do drogi 190260C
76.	G000072	190272C Cyprianka od drogi 46660
77.	G000073	190273C Cyprianka - Fabianki
78.	G000074	190274C Cyprianka - Wilczeniec od lasu do drogi 190275C
79.	G000075	190275C Cyprianka - Rachcin od drogi 190274C do granicy gminy
80.	G000076	190276C Fabianki - Chetmica Duża od drogi 67 do 46901
81.	G000077	190277C Fabianki - Fabianki od drogi 190278C
82.	G000078	190278C Fabianki - Wilczeniec Fabiański od drogi 190212C
83.	G000079	190279C Chetmica Mała - Chetmica Mała
84.	G000079.1	190279C Chetmica Mała - Chetmica Mała
85.	G000079.2	190279C Chetmica Mała - Chetmica Mała
86.	G000080	190280C Chetmica Duża - Chetmica Mała
87.	G000081	190281C Urszulewo - Szpetal Górny od drogi 562



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

88.	G000082	190282C od skrzyżowania z DG 190251C do końca działki drogowej
89.	G000083	190283C od skrzyżowania z DK 67 do końca działki drogowej
90.	G000084	190284C Zarzeczewo - Urszulewo
91.	G000085	190285C Kulin - Zarzeczewo Stare od drogi wojewódzkiej 64
92.	G000086	190286C Nowy Witoszyn - Łęg - Witoszyn od drogi pow. 46647 do 190236C
93.	G000087	190287C Nowy Witoszyn - Łęg - Witoszyn od drogi nr 647 łączy się z 659
94.	G000088	190288C Witoszyn Nowy - Stary Witoszyn od granicy gminy do drogi 46647
95.	G000089	190289C Osiek - Osiek
96.	G000090	190290C Szpetal Górny - ul. Przylesie od drogi pow. 46902
97.	G000091	190291C Szpetal Górny ul. Żwirowa od drogi pow. 46902
98.	G000092	190292C Szpetal Górny - ul. Malinowa
99.	G000093	190293C Szpetal górny - ul. Słoneczna
100.	G000094	190294C Szpetal Górny - ul. Radosna od drogi nr 190236C przez las
101.	G000095	190295C Szpetal górny - ul. Zagajnikowa
102.	G000096	190296C Szpetal Górny - ul. Olszowa od drogi 190294C
103.	G000097	190297C Szpetal Górny - ul. Jasna
104.	G000098	190298C Szpetal Górny - ul. Akacjowa od ul. Zagajnikowej do ul. Sosnowej
105.	G000099	190299C Szpetal Górny - ul. Bajeczna
106.	G000100	190300C Szpetal Górny - ul. Świerkowa
107.	G000101	190301C Szpetal Górny - ul. Miła od drogi 190301C
108.	G000101.1	190301C Szpetal Górny - ul. Miła od drogi 190301C
109.	G000101.2	190301C Szpetal Górny - ul. Miła od drogi 190301C
110.	G000102	190302C Szpetal Górny - ul. Klonowa od drogi 190247C
111.	G000103	190303C Szpetal Górny - ul. Owocowa od ul. Wiśniowej
112.	G000104	190304C Szpetal Górny - ul. Wiśniowa
113.	G000105	190305C Szpetal Górny - ul. Ogrodowa
114.	G000106	190306C Szpetal Górny - ul. Jesionowa od drogi 562
115.	G000106.1	190306C Szpetal Górny - ul. Jesionowa od drogi 562



116.	G000106.2	190306C Szpetal Górny - ul. Jesionowa od drogi 562
117.	G000107	190307C Szpetal górny - Osiedle Młodych od drogi 190237C
118.	G000108	190308C Szpetal Górny - ul. Skrajna
119.	G000109	190309C Szpetal Górny - ul. Polna
120.	G000110	190400C Chetmicka Mała - Bogucin
121.	G000111	192021C Nasięgniewo - Szpetal Górny
122.	G000112	192022C Nasięgniewo - Krępiny
123.	G000113	192023C Nasięgniewo
124.	G000114	192024C Bogucin - Wilczeniec Bogucki
125.	G000115	192025C Nasięgniewo - Zarzeczewo
126.	G000116	192050C Łęg - Witoszyn - dz. nr 21/64, 21/65
127.	G000117	190251C Zarzeczewo

Źródło: dane z Powiatowego Zarządu Dróg we Włocławku oraz z Urzędu Gminy w Fabiankach.

W układzie nadrzędnym łączącym obszar gminy z systemem drogowym kraju i województwa znajduje się droga krajowa nr 67 (Lipno – Włocławek) posiadająca klasę techniczną G oraz częściowo odcinek drogi wojewódzkiej nr 562 (Szpetal Górny – Golub Dobrzyń nad Wisłą – Płock) również klasy technicznej – G. Drogi powiatowe stanowią podział podstawowy, zaś drogi gminne pełnią funkcje dojazdowe do jednostek osadniczych i nieruchomości.

Zarządcami dróg, do których należą sprawy z zakresu planowania budowy, modernizacji, utrzymania i ochrony dróg, są następujące jednostki:

- drogi krajowe – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy;
- drogi wojewódzkie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy;
- drogi powiatowe – Zarząd Dróg Powiatowych we Włocławku;
- drogi gminne – Wójt Gminy Fabianki.

2.2. Komunikacja kolejowa

Gmina Fabianki nie ma dostępu do transportu kolejowego.

W ramach Inwestycji Towarzyszących, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. 2021 poz. 225) zmienionego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 lutego 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. 2023 poz. 389) w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego na terenie gminy wyznaczony został teren projektowanej linii nr 5



(wariant W41 Inwestorski) Węzeł CPK – Płock – Włocławek. Wzdłuż projektowanej linii należy nie wyznaczać terenów wymagających ochrony akustycznej, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Komunikacja wodna

Gmina Fabianki nie ma dostępu do transportu wodnego.

Obiekty infrastruktury technicznej

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy. Analiza i ocena stanu istniejącego pozwalają na określenie uwarunkowań wynikających z obecnego stanu rozwoju tego systemu i warunków jego funkcjonowania. Szczególnie istotne są stan i warunki funkcjonowania systemu, w tym wyposażenie techniczne układu drogowego oraz stopień spełnienia wymagań wynikających z funkcji pełnionych w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania.

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę odbywa się ze studni głębinowych bazujących na wodach trzeciego poziomu wodonośnego leżących na głębokości ok. 40 m. W gminie znajdują się dwa ujęcia wody w miejscowości Szpetal Górny oraz Chełmica Cukrownia, pracujące w oparciu o trzy studnie o średniodobowej wydajności:

- SUW Chełmica Cukrownia - $Q = 1460 \text{ m}^3/\text{d}$.
- SUW Szpetal Górny - $Q = 3096 \text{ m}^3/\text{d}$.

Przedmiotowe ujęcia pracują w układzie dwustopniowego pompowania wody. Woda ze studni tłoczona jest pompami głębinowymi przez ciśnieniowe mieszacze wodno-powietrzne i filtry wodne do zbiornika retencyjnego. Ze zbiornika woda pompami II-stopnia tłoczona jest do sieci wodociągowej. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego długość sieci wodociągowej w 2023 roku wynosiła 212,4 km. Woda z ujęcia dostarczana jest do ponad 99,69% gospodarstw domowych. Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wynosi 44,5 m³/r (stan na 2024 rok).

Odprowadzanie ścieków

Gmina Fabianki w zakresie gospodarki ściekowej obsługiwana jest przez dwie gminne oczyszczalnie ścieków komunalnych w miejscowości Fabianki z punktem zlewnym



o przepustowości 174 m³/d oraz w Szpetalu Górnym z punktem zlewnym o przepustowości 60 m³/d. Ścieki pochodzą z gospodarstw domowych i drobnych usług, zlokalizowanych na terenie gminy (świeże i dowożone z szamb) z domieszką wód infiltracyjnych. Właścicielem oczyszczalni ścieków oraz działek, na których zlokalizowano oczyszczalnię jest Gmina Fabianki, zaś jej użytkownikiem jest Zakład Usług Komunalnych Gminy Fabianki, mający swoją siedzibę w Fabiankach. Obie oczyszczalnie zlokalizowane są w pobliżu rzeki Chełmiczanki. Sieć kanalizacji w gminie posiada łączną długość 49,9 km i korzysta z niej 5 064 osób (stan na 2024 rok). W celu zapewnienia grawitacyjnego spływu zastosowano 10 przepompowni ścieków. Sieć kanalizacyjna odprowadzająca nieczystości do oczyszczalni w Fabiankach, posiada 8 przepompowni rozmieszczonych w miejscowościach: Nasiegniewo (5), Skórzno (1), Fabianki (1), Chełmica Cukrownia (1). Natomiast kanalizacja sanitarna w Szpetalu Górnym, stanowiąca odrębną sieć obsługującą wyłącznie tą miejscowość, posiada 2 przepompownie. Pozostała część terenu Gminy Fabianki obsługiwana jest metodą wywozu nieczystości wozami asenizacyjnymi.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Fabianki odbiorem odpadów zajmuje się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Fabiankach. Odpady przekazywane są do Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie Sp. z o.o. Na terenie Gminy Fabianki istnieje punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych zlokalizowany jest w obrębie byłego składowiska odpadów w miejscowości Wilczeniec Fabiański.

Do wyżej wymienionego punktu można dostarczyć:

- zużyte opony;
- zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne;
- odpady wielkogabarytowe;
- opakowania z tworzyw sztucznych;
- papier i tekturę;
- szkło;
- tekstylia;
- zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu oraz inne.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy obsługę i eksploatację urządzeń energetycznych prowadzi Energa-Operator S.A. z Oddziałem w Toruniu.



Na terenie Gminy usytuowane są następujące elementy sieci elektroenergetycznej:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV relacji GPZ Lipno – GPZ Włocławek Zawisłe;
- napowietrzne i wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV i nN 0,4 kV służące do zasilania w energię elektryczną odbiorców na terenie gminy.

Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz dla projektowanych linii elektroenergetycznych określone są pasy techniczne (strefy ograniczonego użytkowania) zgodnie z wytycznymi gestora sieci oraz obowiązującymi normami. W obszarze pasów technicznych (stref ograniczonego użytkowania) należy uwzględnić następujące wymagania:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach;
- pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej, zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;
- teren w pasie technicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.

3.5. Energetyka wiatrowa

Na terenie gminy Fabianki wzniesiono kilka elektrowni wiatrowych. Zlokalizowane są w miejscowości Fabianki oraz Nasiegniewo, a ich moc jest zróżnicowana i wynosi do 2 MW. Krótką charakterystykę elektrowni wiatrowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4. Elektrownie wiatrowe zlokalizowane na terenie gminy Fabianki

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Wysokość [m]
1.	Fabianki	47	19
2.	Fabianki	50/1	21
3.	Nasiegniewo	267/4	28



4.	Nasiegniewo	267/4	28
5.	Nasiegniewo	373	150
6.	Nasiegniewo	759/1	150
7.	Nasiegniewo	431	150

Zródło: geoport.al.gov.pl oraz dane Urzędu Gminy Fabianki

Wybudowanie elektrowni wiatrowej nakładają ograniczenia związane z lokalizowaniem lub budową budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszkalnej. Zgodnie ze zmianą przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która weszła w życie dnia 23 kwietnia 2023 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 553) do art. 4 dodano ust 4 w brzmieniu "w przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej wynosi nie mniej niż 700 metrów" przy czym przez odległość rozumie się odcinek między granicą terenu objętego wnioskiem a okręgiem, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatom, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej lub planowanej elektrowni wiatrowej. W związku z tym strefa zakazu zabudowy wynosi minimum 700 m dla budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszkalnej. Jednocześnie art. 12 ustawy nowelizującej w brzmieniu: „do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie decyzji WZ albo decyzji LICP, albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą" prawodawca wyłączył obowiązywanie wskazanego przepisu, jeśli dla danej elektrowni wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie wskazanej ustawy. W związku z powyższym w takim przypadku nie ma zastosowania strefa zakazu zabudowy.

Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Fabianki przebiegają obiekty systemu przesyłowego gazu ziemnego:



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI – CZĘŚĆ TEKSTOWA –

- gazociąg DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Głowina – Gustorzyn wraz z zespołem zaporowo-upustowym na działce nr 86/6, obręb Nasiegniewo wraz ze światłowodem;
- gazociąg DN 500 MOP 5,5 MPa relacji Głowina – WRG I Włocławek (1) wraz z ZZU na granicy działek nr 285/2 i 287/2, obręb Nasiegniewo;
- gazociąg DN 500 MOP 5,5 MPa relacji Głowina – WRG I Włocławek (2) wraz z ZZU na działce nr 107, obręb Łęg-Witoszyn;
- gazociąg DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Głowina – WRG I Włocławek (1) wraz z dwoma zespołami zaporowo-upustowymi w obrębie Łęg-Witoszyn; jeden z zespołów zaporowo-upustowych zlokalizowany jest na granicy działek nr 107 oraz 132, natomiast drugi na działce nr 132.

Ponadto na działce nr 14/6, obręb Szpetal Górny zlokalizowana jest stacja gazowa „Szpetal Górny”, której źródłem zasilania jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 5,5 MPa stanowiący odgałęzienie od gazociągu DN 500 relacji Głowina – WRG I Włocławek (1).

Przebieg gazociągów stwarza ograniczenia w sferze lokalizowania nowych obiektów budowlanych, które mogą być lokalizowane w odległości bezpiecznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Gmina Fabianki zasilana jest gazem ziemnym wysokometanowym, który jest dystrybuowany do odbiorców poprzez sieci średniego i niskiego ciśnienia. Dostęp do paliwa gazowego posiadają miejscowości Bogucin, Kulin, Nasiegniewo, Osiek, Szpetal Górny, Uniechowo, Urszulewo, Wilczeniec Bogucki oraz Zarzeczewo. Częścią systemu dystrybucyjnego są stacje gazowe średniego ciśnienia zlokalizowane w miejscowości Szpetal Górny (przepustowość $Q=630\text{m}^3/\text{h}$) oraz Bogucin (przepustowość $Q=630\text{m}^3/\text{h}$), które stanowią źródło zasilania dla gazociągów niskiego ciśnienia. Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 r. poz. 640).

Rurociąg

Przez teren gminy Fabianki w miejscowościach Witoszyn Nowy, Szpetal Górny – Osiek i Nasiegniewo przebiega:

- rurociąg naftowy DN 300 Płock – Nowa Wieś Wielka, której zarządcą jest PERN S.A.;



- rurociąg etylenu Płock – Zakłady Azotowe „ANWIL” we Włocławku;
- projektowany rurociąg etylenu DN 350 Płock – Włocławek.

Trasa rurociągu wprowadza ograniczenia użytkowania terenu przez zachowanie stref ograniczonego użytkowania od osi rurociągu zależnie od jego średnicy nominalnej. Aspekty związane z budową i funkcjonowaniem rurociągu zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 24 lipca 2023 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. 2023 r. poz. 1707).

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Podstawowym sposobem pokrywania potrzeb ciepłych Gminy Fabianki są indywidualne źródła ciepła oraz lokalne kotłownie. Część gospodarstw domowych ogrzewa mieszkanie gazem. Poprawa warunków ekologicznych gminy nastąpi poprzez likwidację lokalnych kotłowni węglowych i zastąpienie ich ekologicznymi czystymi kotłowniami olejowymi i gazowymi.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2024 r. o ochronie przyrody do form ochrony przyrody zalicza się:

- parki narodowe;
- rezerваты przyrody;
- parki krajobrazowe;
- obszary chronionego krajobrazu;
- obszary Natura 2000;
- pomniki przyrody;
- stanowiska dokumentacyjne;
- użytki ekologiczne;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

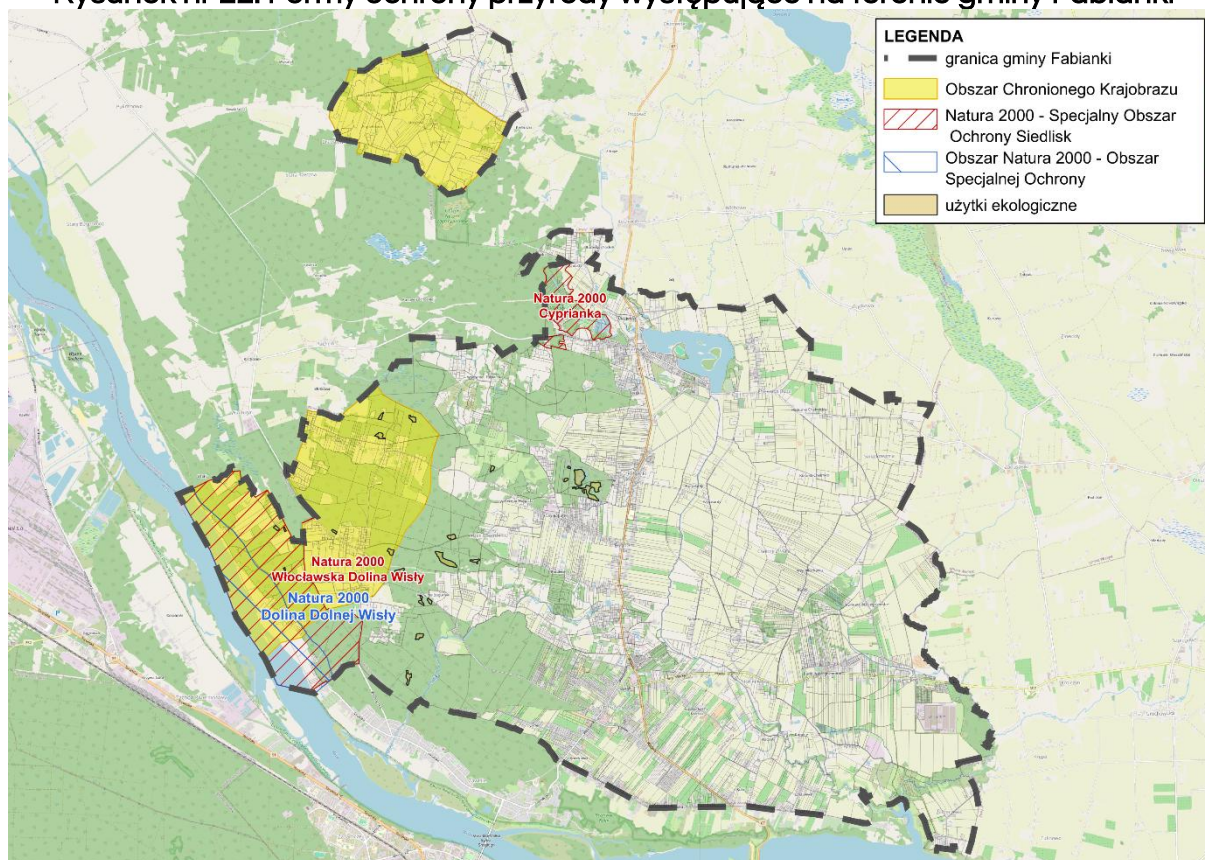
Z ww. form ochrony przyrody na terenie gminy Fabianki występują:



- Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej;
- Obszar Natura 2000:
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Cyprianka,
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Włocławska Dolina Wisły,
 - Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły;
- użytki ekologiczne.

Powyższe formy ochrony przyrody przedstawione zostały na poniższym rysunku.

Rysunek nr 22. Formy ochrony przyrody występujące na terenie gminy Fabianki



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze strony dane.gov.pl.

Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej

Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej został utworzony Uchwałą nr XX/92/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej we Włocławku z dnia 15 czerwca 1983 r. Najnowszym aktem prawnym dotyczącym tego obszaru jest Uchwała Nr XI/257/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej (Dz. U. z 2019 r. poz. 6119). Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej zajmuje powierzchnię 36 814 ha i rozciąga się na tereny miast: Ciechocinek i Nieszawa oraz



gmin: Aleksandrów Kujawski, Bobrowniki, Czernikowo, Fabianki, Lipno, Raciążek, Kikół, Waganiec. Na terenie gminy Fabianki obszar ten zajmuje powierzchnię 1 235,11 ha. Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej powołany został przede wszystkim w celu ochrony różnorodności biologicznej siedlisk, walorów mikroklimatycznych uzdrowiska Ciehocinek oraz krajobrazu nadwiślańskiego. Ważnym elementem ochrony są tereny leśne z dominującymi borami sosnowymi oraz rzeki: Wisła, Tążyna i Mień z przyległym pasem roślinności, głównie lasów liściastych. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej znajduje się unikalny rezerwat solniskowy „Ciehocinek” oraz rezerwat leśny „Bór Wąkole” im. prof. K. Kępczyńskiego, a także cenny użytek ekologiczny Zielona Kępa z ostnicą Jana. W granicach jednostki znajdują się fragmenty trzech obszarów Natura 2000: „Dolina Dolnej Wisły”, „Nieszawska Dolina Wisły” i „Włocławska Dolina Wisły”. Na chronionym obszarze odnotowano szereg gatunków chronionych roślin i zwierząt, w tym wilka szarego. Jest to leśny rodzaj ekosystemu, w którym należy prowadzić racjonalną gospodarkę leśną, polegającą na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk Kotliny Płockiej, Kotliny Toruńskiej, Pojezierza Dobrzyńskiego, ochrona monokulturowych lasów sosnowych (mikroklimat Ciehocinek) oraz krajobrazu nadwiślańskiego, ochrona rzeki Wisły, Tążyny i Mieni wraz z pasmem roślinności okalającej głównie lasów liściastych.

Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Cyrpianka (PLH040013)

Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Cyrpianka (PLH040013) utworzony został na podstawie decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. (notyfikowaną jako dokument nr C(2008) 8039) przyjmującej, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, zaktualizowany wykaz obszarów o znaczeniu dla Wspólnoty w kontynentalnym regionie biogeograficznym (2009/93/WE) (Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009, str. 63) obejmuje zespół torfianek (wyrobisk potorfowych) oraz naturalnych dystroficznych zbiorników wodnych. Na jego terenie występują dwa typy zbiorników wodnych. Pierwszy to dystroficzny zbiornik o długości około 150 m, szerokości około 100 m i głębokości 1 m, usytuowany w pobliżu drogi Cyrpianka – Rachcin, oraz zespół znacznie większych dystroficznych jezior, które stanowią północno-zachodnią część obszaru, położonych w okolicach wsi Bednarka. Drugi typ to rozległy kompleks dołów potorfowych, znajdujący się na torfowisku niskim o długości około 1,5 km, między wsiami Cyrpianka i Zapusty, powstały w wyniku eksploatacji torfu maszynowego.



Roślinność wodna w pierwszym typie zbiorników obejmuje przede wszystkim moczarkę kanadyjską (*Elodea canadensis*), rdestnicę pływającą (*Potamogeton natans*), rogatka sztywnego (*Ceratophyllum demersum*), osokę aloesowatą (*Stratiotes aloides*), trzciny pospolitej (*Phragmites communis*), pałki szerokolistnej (*Typha latifolia*) oraz skrzyp błotny (*Equisetum limosum*). Bezpośrednie otoczenie zbiorników tworzą zbiorowiska łozowe, przechodzące w bagienny bór sosnowy. Roślinność kompleksu dołów potorfowych zdominowana jest przez zespoły moczarki kanadyjskiej (*Elodeetum canadensis*) oraz rdestnicy pływającej (*Potametum natantis*), które graniczą od strony lądu z płatami zespołów grążela żółtego i grzybieni białych (*Nuphareto-Nymphaeetum albae*) oraz pałki szerokolistnej (*Typhetum latifoliae*). W najpłytszych częściach zbiorników obficie występuje skrzyp bagienny. Roślinność lądową w przeważającej części stanowią zarośla wierzbowe (*Salicetum pentandrocinereae*). Zbiorniki wodne w tym obszarze są jedynym znanym siedliskiem ryby – strzebli błotnej (*Phoxinus phoxinus*) w województwie kujawsko-pomorskim, stanowiącym największą populację tego gatunku w Polsce. Obszerna powierzchnia torfianek i dystroficznych jezior zapewnia długoterminową ochronę lokalnej populacji strzebli błotnej. Ponadto, w tym środowisku występuje również liczna populacja skarlłowaciatego karasia (*Carassius carassius m. humilis*). Utworzony Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE) (Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009, str. 63). Obszar obejmuje zespół torfianek (wyrobisk potorfowych) i naturalnych dystroficznych zbiorników wodnych. W jego skład wchodzi dwa typy zbiorników wodnych. Pierwszy z nich to dystroficzny zbiornik o długości około 150 m, szerokości około 100 m i głębokości 1 m, usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi Cyprianka - Rachcin oraz zespół znacznie większych, dystroficznych jezior stanowiących północno-zachodnią część obszaru, położonych w pobliżu wsi Bednarka. Drugi typ stanowi rozległy kompleks dołów potorfowych położonych na mierzącym około 1,5 km długości torfowisku niskim, leżącym pomiędzy wsiami Cyprianka i Zapusty. Powstały one w efekcie maszynowej eksploatacji pokładów torfu.

Roślinność wodna pierwszego typu zbiorników składa się przede wszystkim z moczarki kanadyjskiej *Elodea canadensis*, rdestnicy pływającej *Potamogeton natans*, rogatka sztywnego *Ceratophyllum demersum* i osoki aloesowatej *Stratiotes aloides*, trzciny pospolitej *Phragmites communis*, pałki szerokolistnej *Typha latifolia*, skrzypu błotnego *Equisetum limosum*. Bezpośrednie otoczenie zbiorników stanowią



zbiorowiska łożowe przechodzące w bagienny bór sosnowy. Roślinność kompleksu dołów potorfowych zdominowana jest przez zbiorowiska roślinne, wśród których przeważają zespoły moczarki kanadyjskiej *Elodeetum canadensis* oraz rdestnicy pływającej *Potametum natantis* graniczące od strony lądu z płatami zespołów grążela żółtego i grzybieni białych *Nuphareto-Nymphaeetum albae* oraz pałki szerokolistnej *Typhetum latifoliae*. W najpłytszych partiach zbiorników obficie występuje skrzyp bagienny. Roślinność lądową w zdecydowanej większości stanowią zarośla wierzbowe *Salicetum pentandro-cinereae*. Zbiorniki wodne położone na opisywanym obszarze stanowią jedyne znane obecnie siedlisko ryby - strzebli błotnej na terenie województwa kujawsko-pomorskiego. Jest to największa znana obecnie populacja tego gatunku w Polsce. Znaczna powierzchnia tutejszych torfianek i dystroficznych jeziorzek stanowi gwarancję przetrwania lokalnej populacji strzebli błotnej przez wiele lat. Populacji strzebli błotnej towarzyszy również liczna populacja skartowaciatego karasia *Carassius carassius m. humilis*.

Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Włocławska Dolina Wisły (PLH040039)

Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Włocławska Dolina Wisły (PLH040039) został utworzony na mocy Decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r., przyjmującej czwarty zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty w kontynentalnym regionie biogeograficznym, zgodnie z dyrektywą Rady 92/43/EWG (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) (Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146). Ostoja znajduje się w centralnej Polsce, w Kotlinie Toruńskiej, obejmując około 30 km odcinek doliny Wisły, pomiędzy tamą we Włocławku a miejscowością Nieszawa. Obszar ten obejmuje koryto rzeki oraz terasę zalewową wraz z otaczającym terenem i lokalnymi stromymi stokami doliny. Na tym odcinku Wisły charakterystyczne są liczne łachy piaszczyste i muliste nanosów, które powstają w wyniku odkładania materiału erodowanego z dna rzeki poniżej tamy we Włocławku. Sezonowe zmiany poziomu wody oraz krótkoterminowe zmiany związane z wymianą wody w elektrowni Włocławek prowadzą do powstawania i zanikania odstoniętych piaszczystych łach. Na tym odcinku rzeki znajdują się także starsze wyspy porośnięte zaroślami wierzbowymi i wierzbowo-topolowymi. Obecnie większość z tych wysp jest połączona z brzegiem rzeki groblami, a funkcjonują one jako wyspy jedynie przy wysokim poziomie wody. W obrębie ostoi występuje również wiele starorzeczy. Okresowo zalewane tereny przybrzeżne porośnięte są mozaiką ziołorośli, muraw oraz grupami drzew i krzewów, w tym młodymi drzewostanami wierzbowo-topolowymi



i wierzbowe zarośla. W niższych położeniach doliny, w pobliżu Włocławka, zachowały się fragmenty wielogatunkowych łągów, które są cenne z europejskiego punktu widzenia. Na terasie powszechnie występują łąki i pastwiska, natomiast rzadziej spotykane są ciepłolubne murawy kserotermiczne.

Wartości przyrodnicze obszaru wynikają z obecności 11 rodzajów siedlisk, 58 gatunków zwierząt oraz 3 gatunków roślin, które mają znaczenie dla ochrony przyrody na poziomie europejskim. Największą powierzchnię spośród cennych siedlisk zajmują lasy łąkowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe (13%) oraz zmiennowilgotne łąki (10%). W wodach Wisły występują rzadkie gatunki ryb, takie jak kietb białopłetwy, koza i minog rzeczny. Obszar ma także duże znaczenie dla ochrony ptaków – stwierdzono tu obecność 47 gatunków ptaków, które są cenne z punktu widzenia ochrony przyrody w Europie, w tym bociana czarnego, bielika, żurawia i derkacza. Obszar stanowi część ekologicznego korytarza Wisły, który jest istotnym szlakiem migracyjnym dla wielu gatunków roślin i zwierząt.

Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Dolnej Wisły (PLB040003)

Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Włocławska Dolina Wisły (PLH040039) został utworzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313). Aktualnym aktem prawnym regulującym gospodarowanie na tym obszarze jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obszar obejmuje prawie naturalną dolinę Dolnej Wisły, z wyłączeniem odcinka ujściowego, na odcinku pomiędzy Włocławkiem a Przegaliną. Dolina Wisły na tym odcinku należy do kilku różnych jednostek fizyczno-geograficznych: południowa część (aż do Bydgoszczy) stanowi fragment Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, kolejny odcinek to właściwa Dolina Dolnej Wisły, przecinająca garby Pojezierzy Południowobałtyckich, a ostatni odcinek (poniżej miejscowości Piekło) stanowi część krainy Żuław Wiślanych. Dno doliny wznosi się na wysokości od 1 do 50 m n.p.m. Rzeka płynie w naturalnym korycie prawie na całym odcinku, z namuliskami, łachami piaszczystymi i wysepkami. W dolinie zachowały się starorzecza i niewielkie torfowiska niskie. Brzegi pokryte są mozaiką zarośli wierzbowych i lasów łąkowych, a także pól uprawnych i pastwisk. Miejscami dolinę Wisły ograniczają wysokie skarpy, na których utrzymują się murawy kserotermiczne i grądy zboczowe.



W granicach obszaru Wisła przepływa przez kilka dużych miast, takich jak: Toruń, Bydgoszcz, Grudziądz, Tczew. Wody śródlądowe (stojące i płynące) zajmują 31% obszaru, siedliska łąkowe i zaroślowe zajmują 21%, a siedliska leśne 8%. Obszar jest wykorzystywany rolniczo w 38% powierzchni. Obszar stanowi ostoję ptaków o randze europejskiej. Mimo że awifauna obszaru nie jest całkowicie poznana, wiadomo, że gniazduje tu około 180 gatunków ptaków. Teren ten jest bardzo ważną ostoją dla ptaków migrujących i zimujących (m.in. zimowisko bielika). W okresie wędrówek ptaki wodno-błotne występują w obrębie obszaru w bardzo dużych koncentracjach – do 50 000 osobników. Występują tu co najmniej 44 gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Szczególne znaczenie mają populacje takich gatunków jak: bielik, gęś, nurogęś, ohar, rybitwa białoczarna, rybitwa rzeczna, zimorodek, ostygojad oraz bielaczek. W stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują także derkacz, mewa czarnogłowa oraz sieweczka rzeczna. Bogata fauna innych zwierząt kręgowych, bogata flora roślin naczyniowych (ok. 1350 gatunków) z licznymi gatunkami zagrożonymi i prawnie chronionymi, silnie zróżnicowane zbiorowiska roślinne, w tym zachowane różne typy łągów, a także cenne murawy kserotermiczne, wskazują na bardzo wysoką wartość przyrodniczą tego obszaru.

Użytki ekologiczne

Zgodnie z art. 42 ustawy o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są zastępujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania. Zgodnie z rejestrem form ochrony przyrody prowadzoną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, na terenie gminy Fabianki znajduje się 20 użytków ekologicznych o łącznej powierzchni 18,70 ha ustanowionych rozporządzeniem Nr 1/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 stycznia 2004 r. w sprawie za uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 8 poz. 76). Użytki ekologiczne stanowią głównie kompleksy łąkowo-bagiennie występujące na terenach leśnych jako enklawy śródleśne Leśnictwa Szpetal.



Tabela nr 5. Użytki ekologiczne zlokalizowane na terenie gminy Fabianki.

Poz. w akcie	Miejscowość i/lub leśnictwo	Oddział, pododdział leśny	Nr działki ewidencyjnej	Pow. (ha)	Opis obiektu
1327	Szpetal	2d	2/1 LP	0,60	Bagno
1328	Szpetal	3Ag	3/11 LP	0,40	Bagno
1329	Szpetal	3Al	3/13 LP	0,85	Bagno
1330	Szpetal	4g	4/4 LP	3,19	Bagno
1331	Szpetal	4j	4/3 LP	3,81	Bagno
1332	Szpetal	4l	4/3 LP	0,20	Bagno
1333	Szpetal	5Ac	5/3 LP	0,13	Bagno
1334	Szpetal	5Al	5/3 LP	0,31	Bagno
1335	Szpetal	6m	6/8 LP	0,44	Bagno
1336	Szpetal	16j	16/4 LP	0,72	Bagno
1337	Szpetal	20n	20/6 LP	0,25	Bagno
1338	Szpetal	23s	23/9 LP	0,35	Bagno
1339	Szpetal	24k	24/7 LP	0,54	Bagno
1340	Szpetal	25g	25/5 LP	2,92	Bagno
1341	Szpetal	26o	26/6 LP	0,62	Bagno
1342	Szpetal	27f	27/5 LP	0,62	Bagno
1343	Szpetal	33d	33/3 LP	0,37	Bagno
1344	Szpetal	33f	33/3 LP	0,15	Bagno
	Szpetal	33i	38 LP	0,32	Bagno
1345	Szpetal	38f	45 LP	0,86	Bagno
1346	Szpetal	45g	2/1 LP	1,05	Bagno

Źródło: Rozporządzenie Nr 1/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 stycznia 2004 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne.

Powiązania przyrodnicze gminy z szerszym otoczeniem

Część gminy Fabianki, znajdującej się w województwie kujawsko-pomorskim, stanowi obszar o wysokim znaczeniu przyrodniczym, z uwagi na obecność kluczowych korytarzy ekologicznych, które odgrywają istotną rolę w ochronie bioróżnorodności. Korytarze ekologiczne są pasmami terenów, które umożliwiają przemieszczanie się organizmów między izolowanymi siedliskami. W wyniku działalności człowieka, naturalne, nieprzerwane obszary siedlisk zostały rozdrobnione, co powoduje trudności w migracji zwierząt, ich rozrodzie i wymianie genów. Korytarze ekologiczne, które przebiegają przez teren gminy Fabianki, stanowią kluczowy element w zapewnianiu



Łączności między tymi fragmentami przyrody, umożliwiając utrzymanie stabilności ekosystemów. Gmina Fabianki jest częścią ogólnokrajowej sieci korytarzy ekologicznych, obejmujących międzynarodowe i krajowe tereny, które łączą cenne przyrodniczo obszary. Przez teren gminy przebiegają dwa istotne korytarze ekologiczne w ramach sieci ECONET-Polska – ogólnokrajowego systemu ochrony bioróżnorodności, który pokrywa 46% powierzchni kraju. Korytarze te są wyznaczane na podstawie takich kryteriów, jak naturalność, różnorodność, reprezentatywność, rzadkość i wielkość obszarów, a ich zadaniem jest ułatwienie migracji organizmów i zwiększenie efektywności ochrony przyrody.

Wyznaczone korytarze ekologiczne w gminie Fabianki:

- międzynarodowy korytarz ekologiczny 15m – Toruński Dolnej Wisły – korytarz ten jest częścią większej sieci międzynarodowych szlaków ekologicznych, łączących obszary Natura 2000 w różnych częściach Europy. Przebiega przez Dolinę Dolnej Wisły, zapewniając połączenie dla organizmów między różnymi ekosystemami związanymi z rzeką Wisłą. Korytarz ten ma kluczowe znaczenie dla migracji ptaków wodno-błotnych, które korzystają z tej drogi jako trasę przelotową, a także dla innych gatunków fauny, takich jak ssaki, które przemieszczają się wzdłuż rzeki;
- krajowy korytarz ekologiczny Pojezierza Gostynińskiego (7K) – stanowi część krajowej sieci ochrony bioróżnorodności, a jego zadaniem jest łączenie cennych przyrodniczo obszarów na terenie Pojezierza Gostynińskiego z innymi obszarami w Polsce. Poprzez gminę Fabianki korytarz ten łączy różne typy siedlisk, takie jak lasy, torfowiska i łąki, co sprzyja utrzymaniu zróżnicowanej flory i fauny w tym regionie.



Rysunek nr 23. Korytarze ekologiczne na terenie gminy Fabianki



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze strony dane.gov.pl.

Znaczenie korytarzy ekologicznych w ochronie bioróżnorodności – korytarze ekologiczne, poprzez umożliwienie przemieszczania się organizmów między izolowanymi siedliskami, pełnią wiele ważnych funkcji m. in.:

- zwiększenie prawdopodobieństwa kolonizacji nowych siedlisk: Korytarze pozwalają na naturalną migrację zwierząt do nowych obszarów, co zwiększa szansę na kolonizację niewykorzystanych lub zagrożonych siedlisk, poprawiając ich odporność na zmiany środowiskowe i wspomagając naturalną regenerację ekosystemów;
- przepływ genów i zapobieganie depresji wsobnej: Migracje zwierząt umożliwiają wymianę genów między populacjami, co pomaga w utrzymaniu zdrowych i silnych populacji, zapobiegając problemom związanym z pokrewieństwem i depresją wsobną;
- obniżenie śmiertelności – korytarze zmniejszają ryzyko śmierci zwierząt, które mogą zostać wypchnięte z dogodnych siedlisk z powodu zachowań



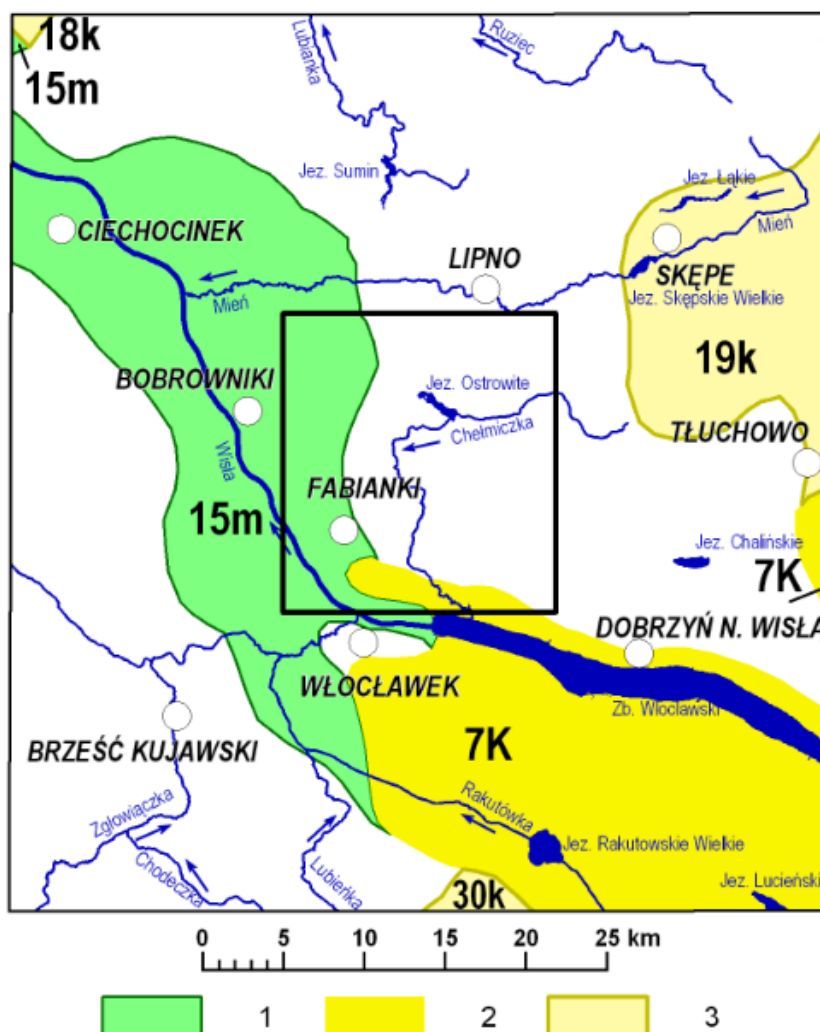
terytorialnych lub zmiany warunków środowiskowych, zapewniając im bezpieczne przejście do innych obszarów.

Gmina Fabianki stanowi część większego systemu obszarów chronionych, w tym również obszarów Natura 2000, takich jak Dolina Wisły i Wschodnia Dolina Noteci. Korytarze ekologiczne pełnią kluczową rolę w połączeniu tych obszarów, umożliwiając migrację między cennymi siedliskami, które są domem dla wielu zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. Na terenie gminy znajdują się torfowiska, łąki, lasy łęgowe i tereny podmokłe, które stanowią siedliska dla wielu organizmów, w tym dla ptaków wodno-błotnych, ssaków, a także dla cennych gatunków roślin.

Przez gminę Fabianki przebiegają również obszary, które wchodzą w skład sieci **ECONET-Polska**. Obszar ten obejmuje tereny o dużej naturalności, które stanowią cenne węzły w krajowej sieci ochrony bioróżnorodności. Przebiegające przez gminę korytarze ekologiczne są szczególnie ważne dla zapewnienia migracji zwierząt pomiędzy Doliną Wisły, Kampinoskim Parkiem Narodowym, a Wschodnią Doliną Noteci. Pomimo dużego znaczenia korytarzy ekologicznych, w Polsce nie zostały one jeszcze w pełni włączone do krajowego systemu obszarów chronionych, co stanowi wyzwanie w ich ochronie. Polskie prawo odnosi się do ochrony korytarzy ekologicznych jedynie w ogólnych zapisach ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., nakładając obowiązek uwzględniania potrzeb zachowania łączności ekologicznej przy sporządzaniu decyzji środowiskowych. W związku z tym, konieczne jest dalsze wspieranie działań na rzecz ochrony korytarzy ekologicznych i zapewnienia ich ciągłości, w tym także poprzez odpowiednie planowanie przestrzenne i kontrolę inwestycji, które mogą znacząco wpłynąć na te obszary. W gminie Fabianki, dzięki obecności kluczowych korytarzy ekologicznych, zachowanie łączności ekologicznej ma fundamentalne znaczenie dla przyszłości bioróżnorodności tego regionu, a ich ochrona powinna być priorytetem w polityce ochrony przyrody.



Rysunek nr 24. Położenie arkusza Fabianki na tle mapy systemów ECONET



System ECONET-Polska

- 1 – międzynarodowe korytarze ekologiczne, ich numer i nazwa: 15m – Toruński Dolnej Wisły.
- 2 – krajowe obszary węzłowe, ich numer i nazwa: 7K – Pojezierza Gostynińskiego. 3 – krajowe korytarze ekologiczne, ich numer i nazwa: 18k – Drwęcy, 19k – Skrwy, 30k – Pojezierza Kujawskiego.

Źródło: mapa systemów ECONET (Liro, red., 1998)

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

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI - CZĘŚĆ TEKSTOWA -

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 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, pas techniczny.

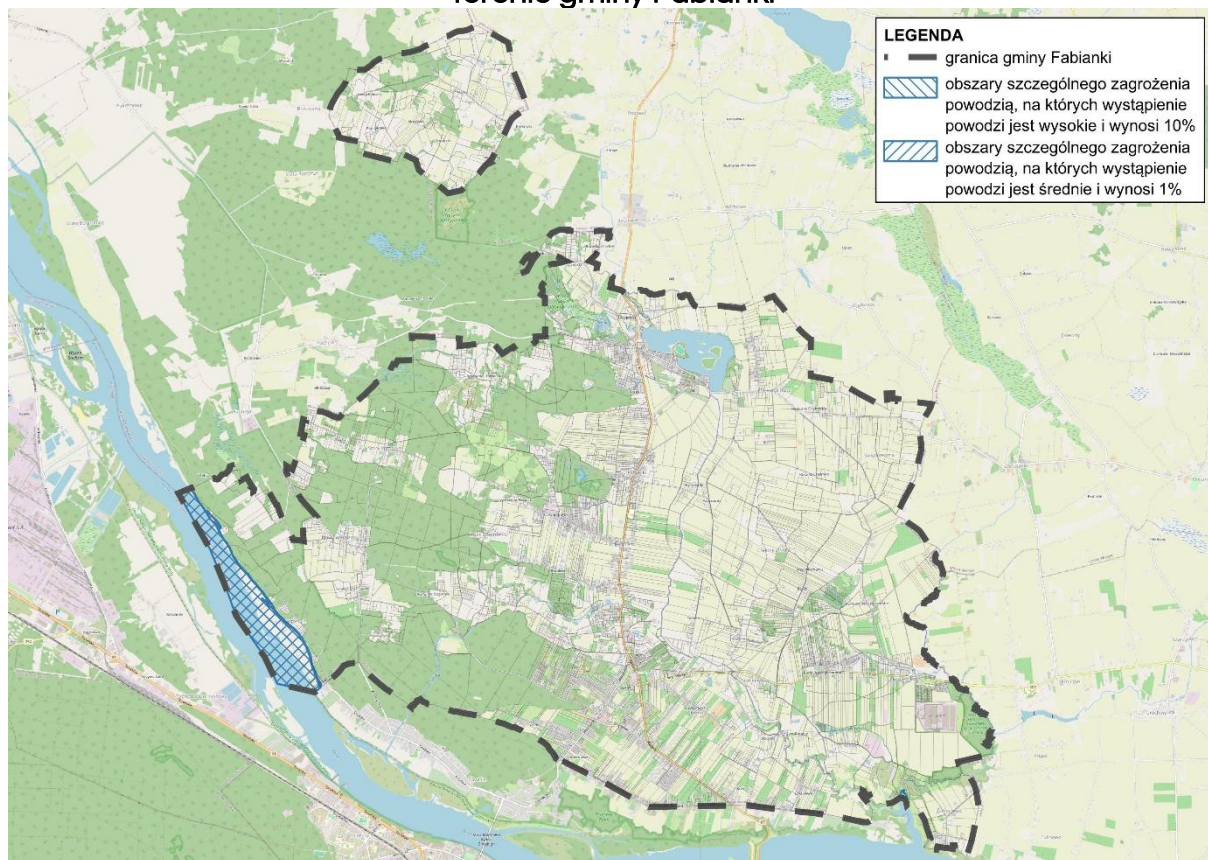
Gmina Fabianki znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszarami narażonymi na powodzie są tereny zlokalizowane w zachodnim krańcu gminy od rzeki Wisły. Na terenie gminy Fabianki występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. W związku z tym, że obszary te nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ich zasięgu nie przedstawiono w części graficznej uwarunkowań planu ogólnego gminy Fabianki.



Rysunek nr 25. Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Fabianki



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze strony dane.gov.pl.

Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wątku przeciwpowodziowego może wprowadzać ograniczenia wynikające z norm prawa powszechnie obowiązującego. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zabrania się: gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania na etapie realizacji i likwidacji inwestycji zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo Wodne. Lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych wymaga pozwolenia wodnoprawnego na podstawie art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b ww. ustawy. Zakazuje się dokonywania zmiany ukształtowania terenu mającego wpływ na warunki przepływu wód powodziowych. Gmina Fabianki nie znajduje się w obszarach narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia:

- wątku przeciwpowodziowego;
- budowli piętrzącej.



Obszary gruntów zmeliorowanych

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w art. 195 określa melioracje wodne. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Zgodnie z art. 196 powyższej ustawy, 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". Ewidencja melioracji wodnych zawiera dane dotyczące urządzeń melioracji wodnych, w szczególności ich rodzaj, liczbę, lokalizację i parametry techniczne oraz dane dotyczące zmeliorowanych gruntów.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku udostępniło informację na temat lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych na terenie Gminy, w postaci skanu map. Ewidencja zawiera informacje na temat rozmieszczenia cieków podstawowych, rowów szczegółowych, użytków zielonych, wału powodziowego, obszarów zmeliorowanych GSW, obszarów zmeliorowanych propozycja przyłączenia do GSW oraz wody. Ze względu na lata wykonania map należy mieć na uwadze ich aktualność, ewidencja może nie zawierać rzetelnych informacji na temat lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych na terenie Gminy.

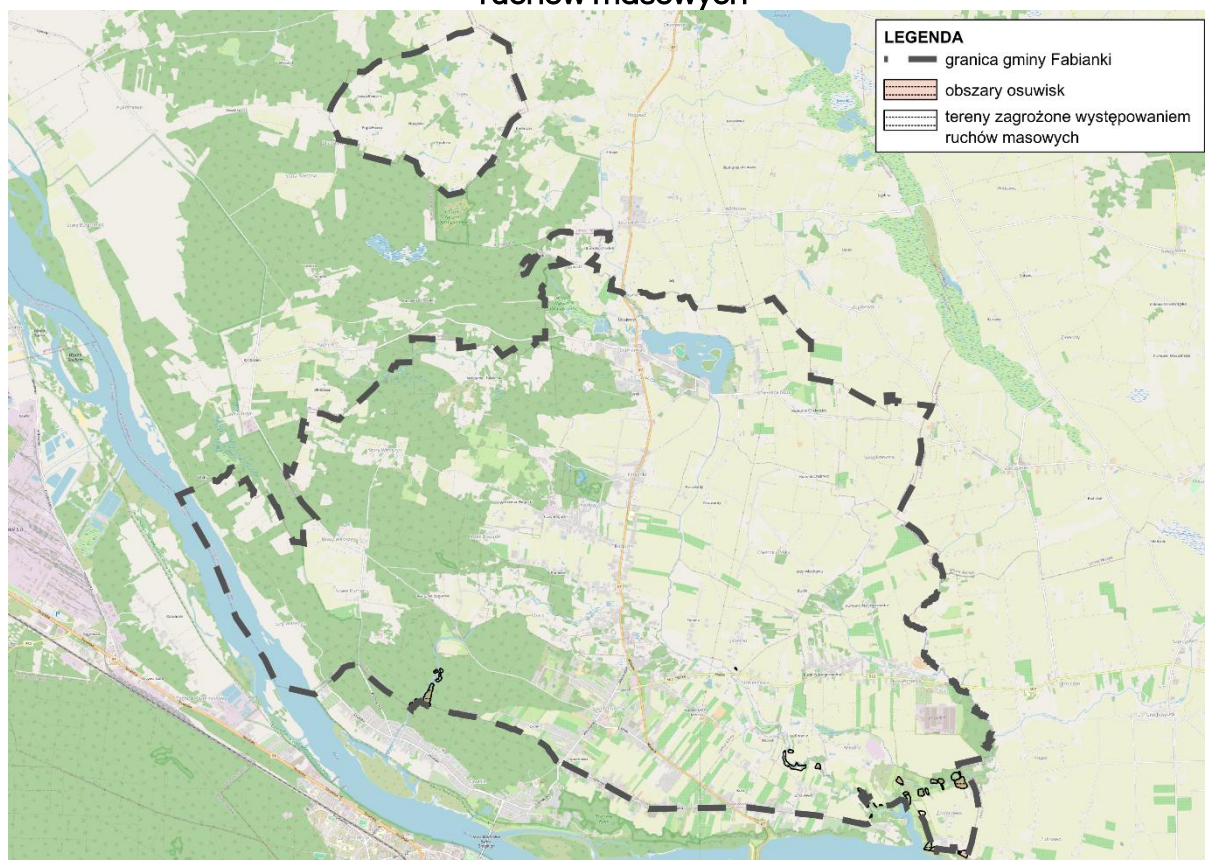
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby. Zgodnie z art. 110a ww. ustawy 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 Fabianki występują tereny zagrożone ruchami masowymi, których lokalizacja przedstawia poniższa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie kujawsko-pomorskim opracowana przez Państwowy Instytut Geologiczny. Podobnie jak osuwiska, tereny zagrożone są usytuowane na północnych zboczach doliny Wisły oraz na skarpie pradoliny. Tereny zagrożone są obszarami, w których istnieje potencjalna możliwość powstania i rozwoju nowych osuwisk w przyszłości z uwagi na bardzo zbliżoną budowę geologiczną



i morfologię do obszarów osuwisk już istniejących. Aktualnie możliwość rozwoju ruchów masowych w obrębie zlokalizowanych terenów zagrożonych jest raczej niewielka przy zachowaniu naturalnej szaty roślinnej i braku ingerencji człowieka. Wylesianie, zmiana geometrii tych zboczy lub ich nawodnienie mogą spowodować zachwianie ich stabilności (m.in. poprzez ułatwienie migracji wód opadowych w głąb warstw przepuszczalnych), a tym samym doprowadzić do wzmożonej intensyfikacji procesów osuwiskowych.

Rysunek nr 26. Osuwiska i obszary predysponowane (zagrożone) występowaniem ruchów masowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze strony dane.gov.pl.

Z uwagi na występujące osuwiska, w strefie obszaru osuwiskowego skarpy wiślanej, należy podejmować działania mające na celu stabilizację skarpy rzeki Wisły w rejonie Zbiornika Włocławskiego i Zalewu Zarzeczewskiego (rzeki Chetmiczki i Świętego Strumienia).

Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z ustawą Prawo wodne w celu zapewnienia odpowiedniej, jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu



na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane strefy ochronne ujęć wody. W gminie Fabianki znajdują się dwa ujęcia wody w miejscowości Szpetal Górny oraz Chełmica Cukrownia, pracujące w oparciu o trzy studnie. Strefa ochronna ujęć wody stanowi obszar na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Należy odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, zagospodarować teren zielenią, odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody oraz ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody. Na terenie ochrony pośredniej może być zakazane lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, które zostały wymienione w art.130 ust.1 ustawy Prawo wodne. Strefa ochronna ujęcia wody w miejscowości Chełmica Cukrownia obejmuje tereny ochrony bezpośredniej ujęcia, w skład którego wchodzi studnie: Nr 1A, Nr 2A i Nr 3, składającą się z obszaru wokół studni na części działki nr 258/33, obręb Chełmica Duża. Strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody w miejscowości Szpetal Górny wyznacza się jako pas gruntu o szerokości 10 m, licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody. Na terenie tym zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Dla ww. ujęć wody nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej.

Obszary ochronne zbiorników 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 obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Obszary ochronne stanowią teren, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach ochronnych może być zakazane lub ograniczone wykonywanie robót lub czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, które zostały wymienione w art.140 ww. ustawy. 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 Fabianki ustanowiony został nieudokumentowany obszar ochronny zbiorników wód śródlądowych Nr 215, ID 1388 – Subniecka Warszawska.

Rysunek nr 27. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze strony dane.gov.pl

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69):

- terenem górniczym – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego;
- obszarem górniczym – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.



Na terenie gminy Fabianki nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze, w związku z tym nie wyznaczono filarów ochronnych.

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

Zgodnie z art. 6 ust. 1. ustawy Prawo geologiczne i górnicze złożem kopaliny – jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. Na terenie gminy Fabianki nie występują złoża surowców, ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1135) uzdrowiskiem jest obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, któremu został nadany status uzdrowiska ze względu na spełnienie łącznie następujących warunków określonych w art. 34 ust. 1:

- posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
- posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
- na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
- spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
- posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Natomiast obszarem ochrony uzdrowiskowej jest obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej.



Gmina Fabianki 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 lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Pojęcie zabytek, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) oznacza nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, 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. Bazowym elementem jest połączenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z regulacjami dotyczącymi ochrony zabytków, co stwarza konieczność zespolenia ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym. W praktyce oznacza to, że ochrona zabytków musi być brana pod uwagę przy opracowywaniu ustaleń planu ogólnego gminy.

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 zasadzie opracowując plan ogólny, należy dostosować parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich maksymalną ochronę. Jeśli w strefie znajdują się obiekty historyczne o określonej randze to nowopowstałe



inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem tej rangi. Wysokość nowych budynków czy ich intensywność nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia. 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. Plan ogólny gminy określa jedynie główne parametry, a szczegółowe aspekty ochrony zabytków są zarezerwowane dla planów miejscowych.

Zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków

Gmina Fabianki posiada Gminną Ewidencję Zabytków, z której część obiektów ujęta została w rejestrze zabytków, a w tym objęta szczególną ochroną konserwatorską. Poszczególne obiekty prezentują mocno zróżnicowany stan zachowania, jednakże w większości pozostają w bardzo złej kondycji technicznej wymagając niezwłocznych prac remontowych. Obiekty ujęte w rejestrze zabytków przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Tabela nr 6. Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Fabianki

Miejscowość	Obiekt	Data decyzji	Nr rejestru
Chetmica Duża	Kościół parafialny p.w. św. Jakuba i teren (w granicach określonych na załączniku do decyzji)	25.03.1994 r.	A/480
Chetmica Duża	<u>Zespół dworsko-parkowy:</u> - park, - oficyna (stajnia), - oficyna (wozownia)	19.04.1991 r. 14.12.1998 r.	A/1195
Fabianki	<u>Zespół dworsko-parkowy:</u> - dwór, - park, - oficyna, - rządcówka, - spichlerz, - obora	24.04.1997 r.	A/726
Nasiegniewo	<u>Zespół dworski</u>	21.03.1991 r.	A/1480
Szpetal Górny	<u>Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Józefa:</u>	25.03.1994 r.	A/481



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

	- kościół, - budynek kostnicy, - brama z ogrodzeniem, - teren (w granicach określonych na załączniku do decyzji)		
Szpetal Górny	<u>Założenie dworskie:</u> - park, - pozostałość zabudowy folwarcznej	16.04.1991 r.	A/1479
Zarzewo	<u>Zespół dworski:</u> - dwór, - park, - pawilon ogrodowy tzw. rzędcówka	19.05.1988 r.	A/1306
Zarzewo Stare	<u>Dwór</u>	21.04.1983 r. (05.06.1985 r.)	A/1400

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Obiekty wpisane w Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Fabianki przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Tabela nr 7. Wykaz obiektów i terenów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków

Miejscowość	Obiekt	Czas powstania
Bogucin	Figura Matki Boskiej	1946 r.
Bogucin Stary	Krzyż przydrożny	2 ćw. XX w., rem. 2 poł. XX w.
Chełmica Duża	zespół kościoła parafialnego	1906-1917 r.
	kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. św. Jakuba z terenem otaczającym go (wyznaczonym na załączniku do decyzji)	1906-1917 r.
	plebania	pocz. XX w.
	ogrodzenie	pocz. XX w.
	starodrzew	XIX/XX w.
Chełmica Duża	cmentarz parafialny rzymskokatolicki (nagrobki historyczne, starodrzew)	2 poł. XIX w.
	ogrodzenie	2 poł. XIX w.
Chełmica Duża	zespół dworsko-parkowy	XIX w.
	park dworski	XVIII w.
	d. oficyna i stajnia	1 poł. XIX w.



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

	d. oficyna i powozownia	1 poł. XIX w.
	kuźnia, ob. magazyn	2 poł. XIX w.
	dom ogrodnika, ob. budynek mieszkalny nr 4	k. XIX w.
Chełmica Duża	zespół budynków administracyjno-mieszkalnych cukrowni	1900 r.
	budynek dyrekcji, ob. dom nr 30	1900 r.
	dom pracowników cukrowni 3, ob. dom nr 24	1900 r.
	dom pracowników cukrowni 4, ob. dom nr 19	1900 r.
	dom pracowników cukrowni 5, ob. dom nr 18	1900 r.
	starodrzew	
Chełmica Duża	zespół budynków produkcyjnych cukrowni	1989-1900 r.
	budynek główny	1989-1900 r.
	biuro techniczne i laboratorium	1942 r.
	magazyn cukru	1900 r., 1936 r., 1939 r.
	pakowania i segregacja	1900 r.
	wapniarnia	1947-1948 r.
	warsztat	1900 r.
	d. świetlica pracowników cukrowni	pocz. XX w.
	kotłownia	1900 r., 1942 r., l. 70. XX w.
	ogrodzenie d. cukrowni	ok. 1900 r.
Chełmica Duża	dom nr 20	1950 r.
Chełmica Duża	dom nr 29	1949 r.
Chełmica-Cyprianka	aleja kasztanowa	XIX/XX w.
Cyprianka	dom nr 90	2 ćw. XX w.
Cyprianka	dom nr 91	2 ćw. XX w.
Cyprianka	budynek sklepu	2 ćw. XX w.
Cyprianka	kapliczka przydrożna Matki Boskiej	1946 r.
Fabianki	zespół dworsko-parkowy	XIX/XX w.
	dwór, ob. dom nr 12	pocz. XX w.
	park dworski	XIX w.
	oficyna	4 ćw. XIX w.
	rządcówka (dom ogrodnika?)	4 ćw. XIX w.
	obora	k. XIX w.
	spichlerz	ok. 1900 r.



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

	dom drewniany nr 93 (d. nr 7) osiedla pracowników folwarcznych	1914 r.
	dom drewniany nr 92 (d. nr 8) osiedla pracowników folwarcznych	1914 r.
	dom drewniany nr 91 (d. nr 9) osiedla pracowników folwarcznych	1914 r.
	dom drewniany nr 90 (d. nr 10) osiedla pracowników folwarcznych	1914 r.
	budynek gospodarczy	1 poł. XX w.
Fabianki – Bogucin	szkoła	1920 r.
Fabianki	budynek poczty i biblioteki nr 3	pocz. XX w.
Fabianki	dom nr 34	pocz. XX w.
Fabianki	dom drewniany nr 35	pocz. XX w.
Fabianki	dom nr 36	pocz. XX w.
Fabianki	dom nr 37	pocz. XX w.
Fabianki	dom nr 39	pocz. XX w.
Fabianki	dom nr 69	pocz. XX w.
Fabianki	kapliczka przydrożna	1946 r.
Łęg Witoszyn	cmentarz ewangelicki (historyczne nagrobki, starodrzew)	poł. XIX w.
Łęg Witoszyn	kapliczka przydrożna z figurką Najświętszej Maryi Panny	1948 r.
Nasiegniewo (d. Budki Nasiegniewskie)	dom nr 49	2 ćw. XX w.
Nasiegniewo (d. Budki Nasiegniewskie)	d. dom nauczyciela nr 65	ok. 1920 r.
Nasiegniewo (d. Budki Nasiegniewskie)	krzyż przydrożny	2 ćw. XX w. 2. poł. XX w.
Nasiegniewo	zespół dworsko-parkowy	XIX w.
	dwór drewniany	ok. poł. XIX w.
	park dworski	1 poł. XIX w.
	oficyna murowano-drewniana	k. XIX w.
	czworak	2 poł. XIX w.
	kuźnia	k. XIX w.
	obora – chlewnia – przebudowana	2 poł. XIX w.
	obora	pocz. XX w.
Nasiegniewo	dom nr 116	1 poł. XX w.
Nasiegniewo	dom nr 117	1 poł. XX w.



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Nasiegniewo	kapliczka przydrożna z figurką Najświętszej Maryi Panny	2 ćw. XX w., rem. 2 poł. XX w.
Nasiegniewo	figura Chrystusa	1948 r. 2 poł. XX w.
Nasiegniewo	aleja Jesionowa	XIX/XX w.
Parcelanty	krzyż przydrożny	2 ćw. XX w., rem. 2 poł. XX w.
Skórzno	krzyż przydrożny	pocz. XX w.
Szpetal Górny	zespół kościoła parafialnego	1808-1809 r.
	Kościół parafialny rzymskokatolicki pw. św. Józefa wraz z terenem otaczającym wyznaczonym na załączniku do decyzji	1808-1809 r.
	kostnica	1808-1809 r.
	brama z ogrodzeniem	1808-1809 r.
	krzyż	ok. 1918 r.
Szpetal Górny	cmentarz parafialny, rzymskokatolicki: historyczne nagrobki, starodrzew	2 poł. XIX w.
Szpetal Górny	zespół dworsko-parkowy	
	lamus – oficyna	XVI/XVII w.
	park dworski	2 poł. XIX w.
	Budynek inwentarski – obora, chlew, ob. magazyn	1888 r.
	d. stajnia z wozownią (ob. dom 186?)	1888 r.
	ośmiorniak, ul. Klonowa 9	1938 r.
Szpetal Górny	aleja przydrożna lipowa z poj. jesionami i dębem	lata 20. lub 30. XX w.
Szpetal Górny	aleja lipowa z poj. jesionami i klonem	pocz. XX w., lata 20. i 30. XX w.
Szpetal Górny	aleja lipowa	pocz. XX w.
Szpetal Górny	kapliczka przydrożna z figurą Chrystusa Frasobliwego	lata 20. XX w., 2000 r.
Szpetal Górny	dom, Leśna 1	pocz. XX w.
Rumunki Boguckie	cmentarz ewangelicki (historyczne nagrobki, starodrzew)	2 poł. XIX w.
Uniechowo	zespół dworsko-parkowy	XVIII w., XIX w., p. XX w.
	park dworski	pocz. XX w.



Uniechowo	krzyż przydrożny metalowy	1899 r.
Wilczeniec Bogucki	krzyż przydrożny	2 ćw. XX w., rem. 2 poł. XX w.
Wilczeniec Fabiański	Cmentarz ewangelicki: historyczne nagrobki, starodrzew	2 poł. XIX w.
Witoszyn Nowy	zespół dworsko-parkowy	XIX w.
	ofycyna	pocz. XX w.
	park dworski	2 poł. XIX w.
Witoszyn Stary	kościół filialny p. w. Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny	2 ćw. XX w. 1957 r.
	Krzyż przy kościele filialnym	2 ćw. XX w.
Zarzewo Stare	zespół dworsko-parkowy	1908-1910 r.
	dwór	ok. 1890 r.
	pozostałości parku	pocz. XX w.
Zarzewo	Grodzisko wczesnośredniowieczne	X-XII w.

Zródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Fabianki w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Fabianki

Zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdujące się na terenie gminy Fabianki

Na terenie gminy występuje grodzisko (wpisane do rejestru zabytków) oraz liczne stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela nr 8. Obiekt wpisany do rejestru zabytków

L.p.	miejsowość	nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze AZP	nr stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	chronologia	data i nr wpisu
1.	Zarzewo	047-049	18	1	grodzisko	wczesne średniowiecze	04.11.1965 r. C/48

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa



Tabela nr 9. Wykaz stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na obszarze gminy Fabianki

L.p.	miejsowość	nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze AZP	nr stanowiska w miejscowości	funkcja obiektu	chronologia	kultura
2.	Szpetal Górny	047-048	14	1	punkt osadniczy	epoka kamienia neolit	kultura pucharów lejkowatych
3.	Szpetal Górny	047-048	15	2	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
4.	Szpetal Górny	047-048	3	8	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
5.	Skórzno	047-048	4	3	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
6.	Bogucin Krzyżówki	047-048	1	1	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
7.	Skórzno	047-048	5	4	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
8.	Szpetal Górny	047-048	2	11	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
9.	Szpetal Górny	047-048	16	4	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
10.	Szpetal Górny	047-048	17	5	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit	nieznana
11.	Szpetal Górny	047-048	18	6	cmentarzysko ciałopalne	epoka żelaza okres halsztacki D	kultura pomorska
12.	Szpetal Górny	047-048	19	3	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit	nieznana
13.	Szpetal Górny	047-048	22	9	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit	kultura pucharów lejkowatych
14.	Szpetal Górny	047-048	23	10	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
15.	Uniechowo	047-048	12	2	punkt osadniczy	średniowiecze	nie dotyczy
16.	Skórzno	047-048	13	6	punkt osadniczy	epoka kamienia neolit	nieznana
17.	Skórzno	047-048	6	5	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
18.	Nasiegniewo	047-048	10	1	punkt osadniczy	epoka kamienia	nieznana



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

						mezolit	
19.	Skórzno	047-048	7	7	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
20.	Skórzno	047-048	8	2	cmentarzysko	epoka żelaza okres halsztacki D	kultura łużycka
21.	Skórzno	047-048	9	1	cmentarzysko	epoka żelaza okres halsztacki D	kultura łużycka
22.	Szpetal Górny	047-048	21	7	śląd osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
23.	Uniechowo	047-048	20	3	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
24.	Uniechowo	047-048	11	1	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit	nieznana
25.	Zbytkowo	046-049	9	7	śląd osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
26.	Lisek	045-048	37	1	cmentarzysko ciałopalne	IV epoka brązu	kultura łużycka
27.	Lisek	045-048	12	4	osada	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
28.	Cyprianka	045-048	2	6	cmentarzysko	epoka kamienia neolit	kultura pucharów lejkowatych
29.	Lisek	045-048	11	3	śląd osadniczy	pradzieje	nie dotyczy
30.	Chełmca Mała	046-049	2	5	śląd osadniczy	II epoka brązu	kultura trzciniecka
31.	Chełmca Duża	046-049	65	1	cmentarzysko ciałopalne	IV epoka brązu	kultura łużycka
32.	Witoszyn Nowy	046-047	19	1	osada	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	nieznana
33.	Mosciska	045-048	22	1	śląd osadniczy	nieznana	nieznana
34.	Zarzyczewo	047-049	17	2	osada	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
35.	Łochocin	045-048	19	8	śląd osadniczy przyrodowa	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
36.	Chełmca Duża	046-048	22	6	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
37.	Chełmca Duża	046-048	23	8	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
38.	Cyprianka	045-048	1	5	osada	epoka brązu	kultura łużycka
39.	Popiołkowo	045-048	26	1	osada	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	nieznana
40.	Krępiny	047-049	15	2	śląd osadniczy	średniowiecze wczesne	nie dotyczy



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

41.	Krępiny	047-049	14	1	śląd osadniczy	średniowiecze wczesne	nie dotyczy
42.	Lisek	045-048	10	2	osada	epoka żelaza okres wpływów rzymskich	kultura przeworska
43.	Zarzyczewo	047-049	20	4	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
44.	Zarzyczewo	047-049	19	3	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
45.	Chełmica Duża	046-049	1	10	śląd osadniczy	IV epoka brązu	kultura łużycka
46.	Fabianki	046-048	9	1	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
47.	Wilczaniec Fabiański	046-048	10	1	śląd osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
48.	Witoszyn Nowy	046-048	3	1	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
49.	Bogucin Stary	046-048	11	2	śląd osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
50.	Witoszyn Nowy	046-048	4	2	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
51.	Witoszyn Nowy	046-048	5	3	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
52.	Cyprianka	046-048	7	1	śląd osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
53.	Cyprianka	046-048	8	2	punkt osadniczy	epoka kamienia neolit	kultura pucharów lejkowatych
54.	Zarzyczewo	047-049	18	1	grodzisko	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
55.	Nasiegniewo	047-049	5	6	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
56.	Zarzyczewo	047-049	49	7	śląd osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
57.	Łęg Witoszyn	047-047	19	3	osada	IV epoka brązu	kultura łużycka
58.	Chełmica Duża	046-048	24	9	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
59.	Fabianki	046-048	25	2	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
60.	Nasiegniewo	047-049	16	8	osada	późne średniowiecze	nie dotyczy
61.	Chełmica Mała	046-048	27	1	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
62.	Chełmica Mała	046-048	28	2	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

63.	Chełmca Mała	046-048	29	3	cmentarzysko ciałopalne	epoka żelaza okres halsztacki D	kultura grobów kloszowych
64.	Chełmca Mała	046-048	30	4	cmentarzysko ciałopalne	epoka żelaza okres halsztacki D	kultura grobów kloszowych
65.	Fabianki	046-048	26	3	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit	nieznana
66.	Zarzyczewo	047-049	48	6	śląd osadniczy	epoka kamienia neolit	kultura pucharów lejkowatych
67.	Łęg Witoszyn	047-047	18	2	osada	epoka brązu	kultura łużycka
68.	Chełmca Duża	046-048	21	5	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
69.	Nasiegniewo-Rumunki	047-049	4	5	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
70.	Nasiegniewo-Rumunki	047-049	3	4	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
71.	Fabianki	046-048	19	4	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
72.	Chełmca Duża	046-048	20	4	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
73.	Nasiegniewo	047-049	63	11	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
74.	Nasiegniewo	047-049	64	12	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
75.	Włocławek	047-047	17	1	osada	V epoka brązu	kultura łużycka
76.	Chełmca Duża	046-048	16	2	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
77.	Chełmca Duża	046-048	17	3	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
78.	Nasiegniewo-Budki	047-049	13	7	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
79.	Chełmca Duża	046-048	18	7	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
80.	Nasiegniewo	047-049	1	2	punkt osadniczy	epoka kamienia neolit	nieznana
81.	Nasiegniewo	047-049	2	3	śląd osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy
82.	Nasiegniewo-Budki	047-049	22	10	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
83.	Nasiegniewo	047-049	21	9	śląd osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy
84.	Bogucin Stary	046-048	12	1	punkt osadniczy	późne średniowiecze	nie dotyczy



85.	Bogucin Nowy	046-048	14	1	punkt osadniczy	epoka żelaza okres halsztacki C	kultura łużycka
86.	Bogucin Nowy	046-048	13	2	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	nie dotyczy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Fabianki nie występują Pomniki Zagłady i ich strefy ochronne.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W gminie Fabianki nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa zgodnie z Decyzją nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Obszary ograniczonego użytkowania

Dla terenu gminy Fabianki nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania⁷.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji takie tereny, które zostały zanieczyszczone lub zdegradowane w wyniku działalności prowadzonej przez człowieka i obecnie wymagają działań naprawczych w celu

⁷ Zgodnie z art. 135 ust 1. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) obszar ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy 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, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej.



przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

Przekształcenia należy rozumieć jako zmiany w użytkowaniu terenu, jego funkcji, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykładowo zmiana funkcji byłych terenów produkcyjno-przemysłowych na obszary zieleni, parki, zabudowę mieszkaniową, terenu usługowe.

Rehabilitacja może być rozumiana jako działania mające na celu poprawę funkcji danego obszaru w taki sposób, aby mógł być użytkowany zgodnie z jego dotychczasowym lub nowym przeznaczeniem. W rehabilitacji terenów przywraca się możliwość ich wykorzystania w sposób bezpieczny i zrównoważony, np. poprzez wzmocnienie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.

Pojęcie remediacji według art. 3 pkt 31b ustawy prawo ochrony środowiska 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. Innymi słowy polega na zmniejszeniu ilości substancji zagrażających środowisku, bądź ograniczaniu rozprzestrzeniania się tych substancji w gruncie, aby zanieczyszczone tereny nie zagrażały zdrowiu ludzi oraz środowisku oraz aby mogły być bezpiecznie użytkowane. Zgodnie z art. 1011 wyżej wymienionej ustawy remediację przeprowadza się zgodnie z planem remediacji, ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Środowiska w drodze decyzji.

Pojęcie rekultywacji gruntów sformułowane jest w art. 4 pkt 18 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) 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. Innymi słowy jest to proces polegający na przywracaniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zniszczonym przez gospodarczą działalność człowieka lub czynniki naturalne. Najczęściej dotyczy obszarów po działalności wydobywczej, przemysłowej lub byłych obszarów składowisk odpadów.



W granicach administracyjnych gminy Fabianki nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W rozumieniu art. 9 ust.1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2024 poz. 278), obszarem zdegradowanym 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 нефunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W rozumieniu art. 10 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, obszarem rewitalizacji jest obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na



podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

Na podstawie ustawy o rewitalizacji, a także zgodnie z uchwałą Nr VII/67/2019 Rady Gminy Fabianki z dnia 21 listopada 2019 r. przyjęto Lokalny Program Rewitalizacji, w którym na podstawie dostępnych danych oraz przy użyciu różnych metod, na terenie gminy Fabianki wyznaczono obszary zdegradowane oraz wymagające rewitalizacji. Do ww. obszarów zaliczono następujące sołectwa:

- Fabianki;
- Nasiegniewo.

Zgodnie z powyższym dokumentem, do kluczowych problemów obszarów rewitalizacji zalicza się:

- starzejące się społeczeństwo;
- niska jakość przestrzeni publicznych miejscowości gminnej, obniżająca jej prestiż i zdolność do oddziaływania na obszar gminy;
- niedostateczny poziom dostosowania przestrzeni publicznych i obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych;
- niski poziom aktywności społecznej;
- przeciętny poziom aktywności gospodarczej;
- niekorzystne wskaźniki dotyczące bezrobocia i pomocy społecznej.

Potencjałów rozwojowych rewitalizowanych sołectw należy szukać w następujących dziedzinach:

- obecności przestrzeni zdegradowanej, która może być adoptowana do celów rozwoju społecznego;
- umiejscowienie na terenie obu podobszarów kilku obiektów użyteczności publicznej, potencjalnych interesariuszy rewitalizacji w gminie;
- występowanie na terenie Fabianek organizacji pozarządowej, która może wspierać i uzupełniać działania o charakterze rewitalizacyjnym obszaru;
- ogólnie dużego potencjału usługowego miejscowości, będącego podstawą kształtowania wysokiej jakości życia związanej z dostępem do usług (miejscowości Fabianki).



Wskazane obszary obejmują całe miejscowości, w związku z tym ich zasięgu nie przedstawiono w części graficznej uwarunkowań planu ogólnego gminy Fabianki.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 3 pkt 10a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska 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 (art. 3 pkt 10b wyżej wymienionej ustawy). Obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją może wyznaczyć Rada powiatu, w drodze uchwały, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

W granicach administracyjnych gminy Fabianki nie występują obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

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

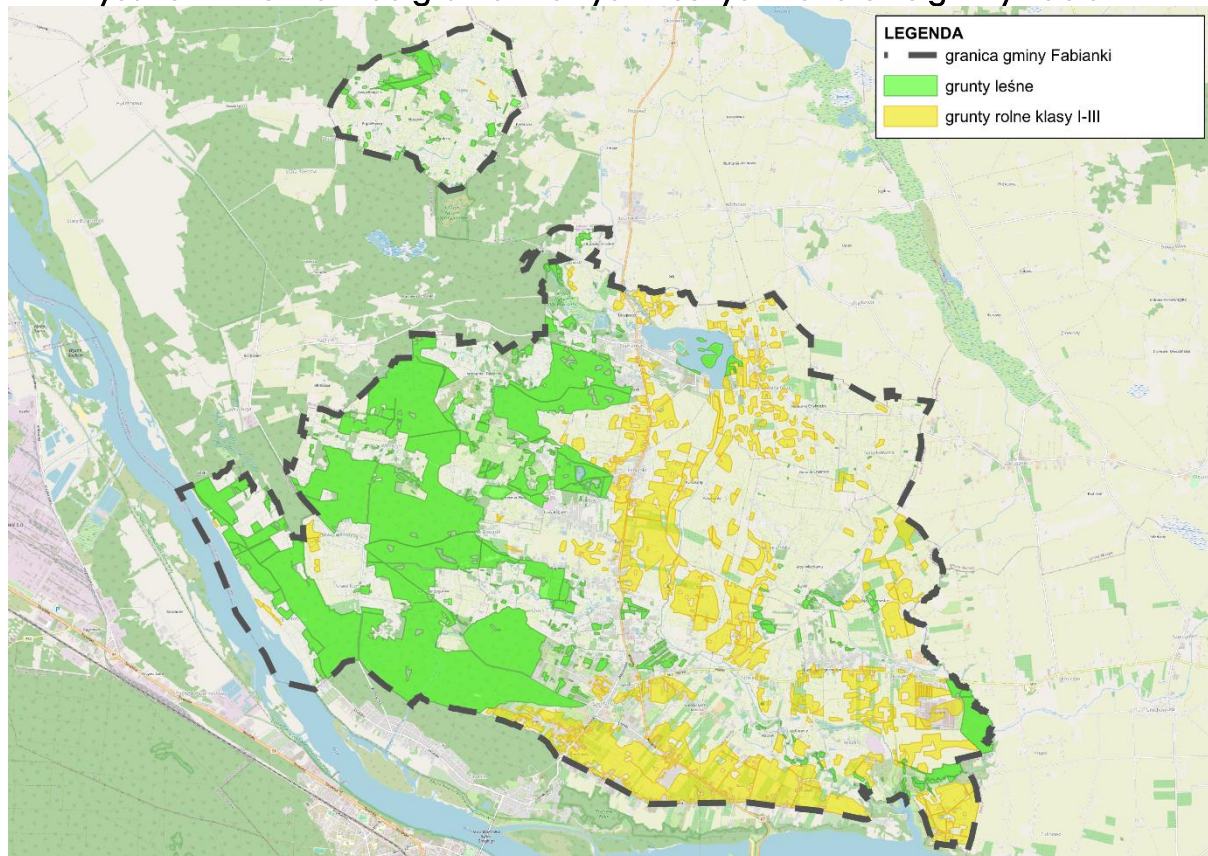
Gmina Fabianki jest gminą wiejską w związku z tym, do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosuje się przepisy rozdział 2 (art. 6-10) ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie gruntów rolnych klasy I-III na cele nierolnicze, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, dokonuje się go w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III położone na obszarze uzupełnienia zabudowy, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Przeznaczenie gruntów leśnych, stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska lub upoważnionej przez niego osoby pozostałych gruntów leśnych od marszałka województwa, dokonuje się go w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Poniższy rysunek przedstawia położenie gruntów rolnych klas I-III oraz terenów leśnych w granicach administracyjnych gminy Fabianki, wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków oznaczonych zgodnie z konturami klasyfikacyjnymi. Grunty rolne klas I-III zajmują powierzchnię około 1 038 ha, co stanowi 13,7% powierzchni gminy, natomiast grunty leśne obejmują teren około 1 590 ha, co stanowi 21% powierzchni całej gminy.

Rysunek nr 28. Rozkład gruntów rolnych i leśnych na terenie gminy Fabianki.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych mapy zasadniczej udostępnionej przez Starostwo Powiatowe we Włocławku

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W granicach administracyjnych gminy Fabianki nie występują zakłady o dużym ani zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Obszar Gminy Fabianki nie przylega do linii brzegowej morza.



VIII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

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

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie z wzorem wskazanym w §3 ust. 2 ww. Rozporządzenia:

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

gdzie:

- **ZAP** – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- **M₂₀** – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- **PUM₀** – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- **P₂₀** – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M₂₀)

Dla gminy Fabianki najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną (tj. Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych) odnoszą się do Prognozy ludności na lata 2023 – 2060. Dane te przedstawiają założenia i analizy dotyczące przewidywanych trendów zmian w przebiegu procesów demograficznych z uwzględnieniem płodności, umieralności i migracji na pobyt stały.

Dla gminy Fabianki prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o powyższe dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, na **2044 rok** przedstawiona została poniżej.

$$M_{20} = 11\,775 + 5\% = \underline{12\,364 \text{ osób}}$$



Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM₀)

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Fabianki w 2024 roku wyniosła 350 711 m².

$$PUM_0 = \underline{350\,711\,m^2}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀)

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na mieszkańca oblicza się na podstawie §3 ust. 3 ww. Rozporządzenia, według wykorzystania jednego z poniższych wzorów:

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

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

- P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa 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 – powierzchnia użytkowa 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.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Głównego Urzędu Statystycznego (Bank Danych Lokalnych) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Fabianki na jednego mieszkańca w **2024, 2014** oraz **2004 roku** została przedstawiona poniżej.

$$P_0 = 33,9\,m^2$$

$$P_{-10} = 29,5\,m^2$$

$$P_{-20} = 23,8\,m^2$$

Zgodnie z powyższym, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

- dla wzoru:



$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 * 33,9 - 2 * 29,5 = \underline{42,7 \text{ m}^2}$$

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 * 33,9 - 23,8 = \underline{44,0 \text{ m}^2}$$

Obliczona powierzchnia ze wzoru $P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$ jest wyższa (oddając w lepszym stopniu spodziewaną dynamikę zmian powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Fabianki, w której występuje intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)), w związku z czym przyjmuje się wartość wynoszącą 44,0 m² powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP)

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20} = 12\,364 - (350\,711 / 44) = 12\,364 - 7\,970,7 = \underline{4\,393,3}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie gminy Fabianki w perspektywie 20-letniej zgodnie z powyższymi wyliczeniami wynosi – 4 393 osoby.

IX. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych w gminie

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii, chłonność terenów niezabudowanych oblicza się dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy to więc stref: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ). Chłonność wyrażana jest w liczbie mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 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.



uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Identyfikacja terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Wobec powyższego, w toku prac dokonano identyfikacji terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględniając tereny dotychczas niezagospodarowane, przeznaczone w obowiązujących MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową (brak niezagospodarowanych terenów dla strefy z zabudową wielorodzinną).

Tabela nr 10. Wykaz terenów niezabudowanych w MPZP dla poszczególnych stref

Tereny niezabudowane dla strefy	Nr uchwały MPZP/Miejscowość w przypadku braku numeru	Łączna powierzchnia terenów (ha)
SJ	V/53/2019	4,9
	X/105/2025	3,0
	XL/395/2023	4,1
	XXIX/213/2001	0,1
	XXVI/264/2022	17,6
	XXVIII/278/2022	2,5
	XXVIII/279/2022	86,2
	XXXI/322/2022	6,3
	mpzp Bogucin, Szpetal Górny (w trakcie opracowania)	8,0
SZ	X/105/2025	0,2
	XL/395/2023	11,0
	XXVI/264/2022	2,3
	XXVIII/278/2022	29,2
	XXXI/322/2022	0,4

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia dla strefy SJ wynosi 132,7 ha

Łączna powierzchnia dla strefy SZ wynosi 43,1 ha

Tereny niezagospodarowane w części gminy nieobjętej MPZP, które stanowią wolne przestrzenie (luki) pomiędzy istniejącą, zwartą zabudową o parametrach pozwalających na ich zagospodarowanie (brak niezagospodarowanych terenów dla strefy z zabudową wielorodzinną). Parametry te dotyczą założonej minimalnej, wolnej powierzchni o regularnym kształcie.



Tabela nr 11. Wykaz terenów niezabudowanych (luk) w istniejącej zabudowie poza terenami objętymi MPZP

Tereny niezabudowane dla strefy	Łączna powierzchnia terenów (ha)
SJ	46,3
SZ	0,5

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia dla strefy SJ wynosi 46,3 ha

Łączna powierzchnia dla strefy SZ wynosi 0,5 ha

Obliczenia chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie

W celu ustalenia chłonności terenów określono współczynnik urbanizacji, który jest odwzorowaniem obecnego poziomu zagospodarowania i wskazuje na potencjał rozwojowy terenów, uwzględniając najbardziej zbliżony do obecnego i planowanego w poszczególnych strefach sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Chłonność terenów (**Ch**) obliczono na podstawie wzoru:

$$Ch = W_u * P_L / P_{20}$$

gdzie:

W_u – współczynnik urbanizacji, uwzględniający istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu

P_L – powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk w zabudowie)

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca

Współczynnik urbanizacji (**W_u**) obliczono wg wzoru:

$$W_u = [(P_B - P_{bm}) * S_{Kp} + (P_{bm} * S_{Km})] / (P_S - P_L)$$

gdzie:

P_B - powierzchnia wszystkich budynków w strefie (m²)

P_{bm} - powierzchnia budynków mieszkalnych w strefie (m²)



S_{Km} - średnia liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych

S_{Kp} - średnia liczba kondygnacji nadziemnych budynków pozostałych (niemieszkalnych)

P_s - powierzchnia strefy

P_L - powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk w zabudowie)

wyjaśnienie wzoru:

Licznik wzoru: $[(P_B - P_{bm}) * S_{Kp} + (P_{bm} * S_{Km})]$

- $[(P_B - P_{bm}) * S_{Kp}]$: oznacza powierzchnię budynków, które nie są przeznaczone na cele mieszkalne (w szczególności, budynki gospodarcze, garażowe, usługowe i inna zabudowa towarzysząca) pomnożoną przez średnią liczbę kondygnacji nadziemnych takich budynków (innych niż mieszkalne), tzn. uwzględnia nadziemną intensywność zabudowy

- $(P_{bm} * S_{Km})$: oznacza powierzchnię budynków mieszkalnych pomnożoną przez średnią liczbę kondygnacji takich budynków, tzn. uwzględnia nadziemną intensywność zabudowy. Uwzględniając wysokość nadziemną (liczbę pięter), uwzględniamy „gęstość” powierzchni mieszkalnej

Mianownik wzoru: $(P_s - P_L)$ przedstawia „efektywną powierzchnię” strefy, czyli obszar obecnie zabudowany po odjęciu powierzchni niezabudowanych. Pozwala na ustalenie rzeczywistej powierzchni zabudowanej

Współczynnik urbanizacji pozwala więc na określenie intensywności istniejącej zabudowy w ramach stref podlegających bilansowaniu (SW, SJ, SZ) i jednocześnie umożliwia oszacowanie, ile nowej zabudowy może zostać zlokalizowane w obszarach niezabudowanych, wliczając w to luki w zabudowie. Współczynnik ten uwzględnia zarówno budynki mieszkalne, jak i niemieszkalne, a także średnią liczbę kondygnacji nadziemnych w istniejącej zabudowie, co pozwala na precyzyjne uwzględnienie jej gęstości. Dzięki temu można oszacować potencjał terenów niezagospodarowanych na podstawie charakterystyki już istniejącej zabudowy. Omawiany wskaźnik odzwierciedla nie tylko obecny stan urbanizacji, ale także pozwala oszacować z jaką intensywnością można zagospodarować tereny niezabudowane, w sposób spójny z już istniejącą zabudową. Pozwala on zatem oszacować, ile nowej powierzchni mieszkaniowej może zostać zrealizowane w danej strefie, uwzględniając takie parametry jak nadziemna intensywność zabudowy i typ zabudowy.



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY FABIANKI
- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

Tym samym scharakteryzowany powyżej współczynnik urbanizacji wypełnia przesłanki określone w §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

W poniższej tabeli przedstawiono obliczenia związane z określeniem chłonności terenów niezabudowanych w ramach poszczególnych stref podlegających bilansowaniu.

Tabela nr 12. Chłonność terenów niezabudowanych w ramach poszczególnych stref podlegających bilansowaniu

Strefa	Liczba jedn.	Pow. strefy (m ²)	Pow. terenów wolnych od zabudowy w ramach zabudowy mieszkaniowej w MPZP (m ²)	Pow. luk poza terenami pod MPZP (m ²)	Pow. terenów niezabudowanych ogółem (m ²)	Różnica	Udział zabudowy mieszkaniowej w strefie	Pow. budynków w mieszkalnych w strefie (m ²)	Pow. wszystkich budynków w w strefie (m ²)	Średnia liczba kondygnacji budynków w mieszkalnych	Średnia liczba kondygnacji budynków w pozostałych	Współczynnik urbanizacji	Chłonność (m ²)	Chłonność w przeliczeniu na liczbę osób
		P _s			P _L			P _{bm}	P _B					S _{Km}
SW	11	122 952	0	0	0	122 952	0,65	10 359	15 977	2,6	1,00	0,26	0	0
SJ	706	5 173 535	1 327 302	450 463	1 777 765	3 395 770	0,83	308 290	371 509	1,4	1,0	0,15	259 052	5 888
SZ	587	1 935 499	431 456	4 634	436 090	1 499 409	0,34	68 833	204 085	1,3	1,00	0,15	65 362	1486
SUMA	1304	7 231 986	1 758 758	455 097	2 213 855	5 018 131							324 415	7373

Zródło: opracowanie własne

Korelacja chłonności terenów niezabudowanych względem zapotrzebowania na nową zabudowę

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ 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.

Poniżej zestawiono chłonność terenów niezabudowanych w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę.

	70%	100%	130%
Zapotrzebowanie na nową zabudowę (os.)	3 075	4 393	5 711
Zapotrzebowanie na nową zabudowę (os.) - Chłonność (os.)	-4 298	-2 980	-1 662

W związku z wysoką chłonnością terenów niezabudowanych w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę na najbliższe 20 lat – nie ma możliwości wyznaczenia w Planie Ogólnym Gminy Fabianki dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej możliwe będzie zatem na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w MPZP oraz na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy.

Spis rysunków

Rysunek nr 1. Tereny wolne od zabudowy oraz tereny zagospodarowane w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	7
Rysunek nr 2. Obszary uzupełnienia zabudowy	10
Rysunek nr 3. Lokalizacja województwa kujawsko-pomorskiego na tle mapy Polski i powiatu włocławskiego na tle mapy województwa kujawsko-pomorskiego.....	23
Rysunek nr 4. Lokalizacja województwa kujawsko-pomorskiego na tle mapy Polski i powiatu włocławskiego na tle mapy województwa kujawsko-pomorskiego.....	23
Rysunek nr 5. Lokalizacja Gminy Fabianki na tle powiatu włocławskiego.....	24
Rysunek nr 6. Miejski Obszar Funkcjonalny Włocławka.	25
Rysunek nr 7. Cele określone w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego.....	28
Rysunek nr 8. Przyrodnicze uwarunkowania gospodarowania zasobami wodnymi i rozwoju rolnictwa.	31
Rysunek nr 9. Walory turystyczno-przyrodnicze.	32
Rysunek nr 10. Uwarunkowania rozwoju turystyki.	33
Rysunek nr 11. Sieć osadnicza oraz gospodarcze uwarunkowania rozwoju.....	34
Rysunek nr 12. Uwarunkowania energetyczne.....	35
Rysunek nr 13. Poglądowe granice krajobrazów wyznaczonych na terenie gminy Fabianki (fragment mapy zidentyfikowanych krajobrazów do audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego).....	37
Rysunek nr 14. Budynek Apteki „Eliksir” w Fabiankach.....	46
Rysunek nr 15. Budynek Urzędu Gminy, w którym zlokalizowany jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej	47
Rysunek nr 16. Budynek Szkoły Podstawowej w Fabiankach	49
Rysunek nr 17. Gminna Biblioteka Publiczna w Fabiankach.....	50
Rysunek nr 18. Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Bogucinie	51
Rysunek nr 19. Kompleks sportowy w Chełmicy-Cukrowni	52
Rysunek nr 20. Jezioro Chełmickie.....	53
Rysunek nr 21. Budynek kościoła pw. św. Jakuba Apostoła w Chełmicy Dużej.....	55
Rysunek nr 22. Formy ochrony przyrody występujące na terenie gminy Fabianki	68
Rysunek nr 23. Korytarze ekologiczne na terenie gminy Fabianki	76
Rysunek nr 24. Położenie arkusza Fabianki na tle mapy systemów ECONET	78
Rysunek nr 25. Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Fabianki.....	80
Rysunek nr 26. Osuwiska i obszary predysponowane (zagrożone) występowaniem ruchów masowych.....	82



Rysunek nr 27. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	84
Rysunek nr 28. Rozkład gruntów rolnych i leśnych na terenie gminy Fabianki.	102

Spis tabel

Tabela nr 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	6
Tabela nr 2. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	38
Tabela nr 3. Drogi powiatowe oraz gminne na terenie gminy Fabianki	56
Tabela nr 4. Elektrownie wiatrowe zlokalizowane na terenie gminy Fabianki	64
Tabela nr 5. Użytki ekologiczne zlokalizowane na terenie gminy Fabianki.	74
Tabela nr 6. Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Fabianki	87
Tabela nr 7. Wykaz obiektów i terenów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków .	88
Tabela nr 8. Obiekt wpisany do rejestru zabytków	92
Tabela nr 9. Wykaz stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na obszarze gminy Fabianki	93
Tabela nr 10. Wykaz terenów niezabudowanych w MPZP dla poszczególnych stref	106
Tabela nr 11. Wykaz terenów niezabudowanych (luk) w istniejącej zabudowie poza terenami objętymi MPZP	107