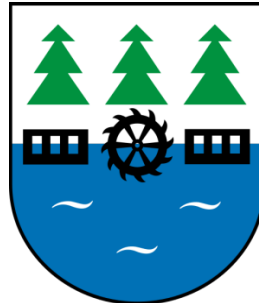


Załącznik Nr 4

do uchwały nr

Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2014 r.
o uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk
dla obszaru w granicach administracyjnych miasta i gminy



**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERSK
dla obszaru w granicach
administracyjnych miasta i gminy**

**UZASADNIENIE
- objaśnienie przyjętych rozwiązań
oraz synteza ustaleń**

1 CELE ROZWOJU GMINY

Główne cele rozwoju miasta i gminy Czersk uwzględniające istniejące uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, gospodarcze, społeczne, to dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez możliwość stworzenia nowych miejsc pracy, oraz utrzymanie dotychczasowych wiodących funkcji gminy - gospodarczej leśnej, osadniczo-rolniczej i produkcyjnej, wypoczynkowej i usługowej obsługującej turystykę - przy utrwalaniu ochrony środowiska przyrodniczego.

2 ZAMIERZENIA SŁUŻĄCE OSIĄGNIĘCIU CELÓW ROZWOJU GMINY

2.1. Rozmieszczenie przestrzenne zamierzeń mających służyć osiągnięciu ww celów:

- 1) tereny rozwoju urbanistycznego miasta Czerska z uwzględnieniem rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości:
 - a) ekonomiczne wykorzystanie zrealizowanego i planowanego uzbrojenia terenów,
 - b) utrzymanie i wzbogacenie wiodącej funkcji osadniczo-usługowej powiązanej z drobną wytwórczością przemysłową,
 - c) przygotowanie nowych kierunków rozwoju urbanistycznego na okres perspektywiczny;
- 2) tereny rozwoju urbanistycznego wsi Rytel, o wiodącej funkcji osadniczej - mieszkaniowej jednorodzinnej
 - a) ekonomiczne wykorzystanie zrealizowanego i planowanego uzbrojenia terenów poprzez przygotowanie terenów pod zabudowę, w tym dogęszczenie terenów w części zabudowanych,
 - b) stworzenie warunków do rozwoju bazy turystyczno-rekreacyjnej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, w powiązaniu z osadnictwem w celu zwiększenia poziomu życia stałych mieszkańców i przyjezdnych w celach wypoczynkowych,
 - c) zapewnienie mieszkańcom stałym i przebywającym okresowo ochrony przed niezorganizowanymi formami zabudowy w otoczeniu istniejącej zabudowy jak i w sąsiedztwie cennego środowiska naturalnego,
 - d) stworzenie warunków do rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości;
- 3) tereny rozwoju urbanistycznego wsi Łąg, o wiodącej funkcji mieszkaniowo - usługowo - produkcyjnej
 - a) ekonomiczne wykorzystanie zrealizowanego i planowanego uzbrojenia terenów poprzez przygotowanie terenów pod zabudowę, w tym dogęszczenie terenów w części zabudowanych,
 - b) zapewnienie mieszkańcom ochrony przed niezorganizowanymi formami zabudowy w otoczeniu istniejącej zabudowy jak i w sąsiedztwie cennego środowiska naturalnego,
 - c) stworzenie warunków do rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości;
- 4) tereny rozwoju urbanistycznego pozostałych wsi w obszarach oznaczonych na rysunku studium, służących:
 - a) zapewnieniu możliwości mieszkaniowych kolejnym pokoleniom mieszkańców,
 - b) ochronie, i umożliwiając rozbudowę, zwartych układów zabudowy wiejskiej w celu utrzymania i rozwijania historycznych wartości kulturowych środowiska wiejskiego, we współpracy z Wojewódzkim Pomorskim Konserwatorem Zabytków w ramach ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej i w ich sąsiedztwie, wraz z ochroną krajobrazu otwartego otoczenia wsi (terenów użytkowanych rolniczo) a także terenów leśnych, między innymi, przed nieskoordynowaną zabudową,
 - c) tworzeniu warunków do rozwoju bazy usług, drobnej wytwórczości i produkcji opartej głównie na miejscowych surowcach, poprzez tworzenie możliwości rozwoju lokalnego przetwórstwa, składowania i sprzedaży produktów wytworzonych przez miejscowe rolnic-

- two, hodowlę bydła i trzody chlewnej (z obszaru gminy), a także uzyskiwanych ze zbieractwa runa leśnego, jak i innych działów nie generujących zbyt dużego ruchu komunikacyjnego;
- d) optymalnemu wykorzystaniu istniejącego i projektowanego uzbrojenia technicznego;
- 5) wskazanie terenów rozwoju urbanistycznego - możliwość wprowadzenia zabudowy osadniczej, usługowej i produkcyjnej z uwzględnieniem położenia w strefach funkcjonalnych, które wykształciły się poprzez rozwój obszaru miejskiego i obszarów osadnictwa wiejskiego zintegrowanych z kulturą rolną, przyrodą i różnymi formami gospodarki leśnej w obszarze miasta i gminy, w tym (strefy funkcjonalne):
- a) I – miasto Czersk – wielofunkcyjna i centrowicza,
 - b) II – Rytel, Klonia - osadniczo-rekreacyjna,
 - c) III – Gotelp, Łąg, Łąg-Kolonia, Lipki Górne, Lipki Dolne, Będźmierowice - osadniczo-rolnicza,
 - d) IV – Złotowo - osadniczo-rolnicza,
 - e) V – Mokre, Malachin, Złotowo, Łubna – osadniczo-rolnicza,
 - f) VI – Krzyż – osadnicza,
 - g) VII – Odry, Wojtal - osadniczo-rekreacyjna,
 - h) VIII – Lutom, Zapędowo – osadnicza,
 - i) IX – leśna,
 - j) X – przyrodnicza (łąkowa).
- 6) obszary planowanego i obszary warunkowego (obróby Będźmierowice i Łąg Kolonia) rozmieszczenia urządzeń służących do wytwarzania energii - z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi;
- 7) wskazanie układów ciągów komunikacji kolejowej, drogowej, oraz głównych sieci uzbrojenia technicznego, tworzących korytarze przestrzenne o zróżnicowanym zasięgu, kształtujących:
- a) dostępność obszarów do dróg kolejowych, kołowych i mediów,
 - b) ograniczenia w poruszaniu się żywych organizmów,
 - c) utrudnienia dla przebiegu innych obiektów i urządzeń technicznych (skrzyżowania),
 - d) potrzebę określenia zasad ochrony i kształtowania ekspozycji przestrzennej otoczenia (ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne),
 - e) strukturę zagospodarowania przyległych terenów,
 - f) potrzeby w zakresie wyznaczenia ograniczeń dostępności obszarów leśnych ze względu na ochronę zasobów o walorach przyrodniczych oraz ze względu na prowadzoną gospodarkę leśną;
- 8) wskazanie obszarów objętych ustanowionymi szczególnymi formami ochrony prawnej środowiska przyrodniczego i krajobrazu;
- 2.2. Na obszarach gruntów rolnych o wysokich wartościach klas bonitacyjnych należy dążyć do rozwoju i modernizacji istniejącego osadnictwa z ewentualnym ukierunkowaniem rozwoju obejmującego obsługę ruchu turystycznego i wypoczynkowego (agroturystyka) z ograniczeniem rozwoju nowego rozproszonego osadnictwa wyłącznie do szczególnie uzasadnionych wypadków związanych z dużymi gospodarstwami rolnymi i rolno-leśnymi.
- 2.3. Rozwój przekształceń zagospodarowania obszaru miasta - przewiduje się:
- 1) na terenach zabudowanych poprzez uzupełnienia zabudowy, zmierzające do zwiększenia intensywności, w formie rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy plombowej
 - a) z zachowaniem obecnego sposobu użytkowania,
 - b) z wprowadzeniem nowych funkcji uzupełniających,
 - c) ze zmianą funkcji,
 - 2) tworzenie nowych zespołów zabudowy na terenach niezabudowanych, niezalesionych

- a) możliwych do realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b) uwzględniających przyszłą budowę systemu dróg dojazdowych,
 - c) po przeprowadzeniu procesu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub innej odpowiedniej procedury administracyjnej określonej w przepisach ustaw,
 - d) po uwzględnieniu warunków wynikających z opracowań specjalistycznych stanowiących podstawę do zmian przeznaczenia i ustalenia warunków zabudowy;
- 3) na terenach obejmujących grunty leśne - możliwość przeprowadzenia liniowych elementów zagospodarowania (dróg, tras przesyłowych mediów) lub urządzenia terenu w sposób nie powodujący istotnego naruszenia środowiska biologicznego, a mogący służyć celom rekreacji lub uprawianiu niektórych dyscyplin sportowych (np. trekking, nordic-walking, narciarstwo biegowe).

3 Ekopolityka i ochrona dóbr kultury materialnej

- 3.1. Cel - maksymalna ochrona systemu przyrodniczego i krajobrazowego, który tworzą obszary podlegające ochronie, obszary leśne, zieleń parkowa, zieleń śródpolna, zieleń hydrofilna obszarów podmokłych, zieleń niska terenów otwartych, wody powierzchniowe.
- 3.2. Następujące formy ochrony środowiska przyrodniczego, występujące na obszarze gminy, wymagają uwzględnienia przy realizacji kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy:
- 1) rezerваты przyrody - ustanowione (Rez. „Jezioro Mętne”, Rez. „Cisy nad Czerską Strugą”, Rez. „Ustronie”, Rez. „Kręgi Kamienne” - archeologiczno-przyrodniczy),
 - 2) Tucholski Park Krajobrazowy ze strefą ochronną (otuliną) – posiadający Plan Ochrony,
 - 3) Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - 4) Północny Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich - Część Wschodnia,
 - 5) pomniki przyrody,
 - 6) użytki ekologiczne,
 - 7) stanowiska zwierząt chronionych,
 - 8) lasy ochronne,
 - 9) Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony ptaków – Bory tucholskie PLB220009 obejmujący cały obszar objęty opracowaniem;
 - 10) Obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Mętne (PLH220061 - Dyrektywa Siedliskowa)
- 3.3. Należy uwzględniać ograniczenia zabudowy związane z położeniem w obszarach o określonych warunkach przyrodniczych, glebowych, krajobrazowych, kulturowych i planowanych do kompleksowej urbanizacji.
- 3.4. W Studium wskazano
- 1) obiekty i zespoły obiektów zabytkowych wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego;
 - 2) inne zabytki nieruchome przewidywane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) strefy ochrony konserwatorskiej ustanowione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ich kontynuowanie;
 - 4) rozmieszczenie stanowisk archeologicznych ujawnionych w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych;
 - 5) tereny stref ochrony archeologicznej ustanowione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przewidywane do ustalenia w potencjalnych nowych planach.

- 3.5. Realizacja działań ochronnych to wprowadzenie odpowiednich ustaleń w projektowanych i zmieniających miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 4.1. W zakresie komunikacji zmiana Studium utrzymuje podstawowy układ dróg krajowych, wojewódzkich, gminnych i zakładowych (leśnych) oraz utrzymanie głównych linii kolejowych.
- 4.2. **W zakresie gospodarki wodnej** dla zapewnienia ciągłości dostawy wody do wszystkich odbiorców zakłada się rozbudowę istniejących stacji wodociągowych i sieci wodociągowych, kontynuowanie nadzoru bezpieczeństwa nad ujęciami wody.
- 4.3. **W zakresie gospodarki ściekowej** zakładana jest kontynuacja budowy sieci kanalizacyjnej powiązanej z istniejącymi oczyszczalniami ścieków w Czersku i w Rytle oraz realizacja indywidualnych, przydomowych, oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których nie zakłada się budowy systemu kanalizacji sanitarnej.
- 4.4. **Kierunki rozwoju uzbrojenia elektroenergetycznego** – na bazie istniejącego głównego punktu zasilania WN/SN zakładana jest budowa nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji.
- 4.5. **Gazownictwo** na bazie istniejących stacji redukcyjnych gazu I^o i II^o zakładana jest rozbudowa i budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia, dla zasilania istniejącej i planowanej zabudowy, oraz planowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych budowa nowych gazociągów wysokiego ciśnienia i zbiorczych.
- 4.6. **Ciepłownictwo** - zakładane jest utrzymanie dotychczasowych źródeł ciepła i promowanie nowoczesnych systemów grzewczych, w tym zgazowywanie zrębków drzewnych, oraz innych, preferujących paliwa ekologiczne, eliminujących zanieczyszczanie atmosfery.
- 4.7. **Telekomunikacja** - zasadniczy kierunek rozwoju istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych telefonii przewodowej - unowocześnianie, z wymianą napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na kable światłowodowe i dalsze unowocześnienie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
- 4.8. **Telefonia komórkowa** – za pożądane uznaje się zlokalizowanie na terenie gminy anten przesyłowych telefonii komórkowej, w celu zapewnienia dostępu sygnału telefonii komórkowych we wszystkich zakątkach gminy, co służy promocji turystycznych walorów gminy i powszechnemu bezpieczeństwu.
- 4.9. **Gospodarka odpadami** – zgodnie z krajowym planem gospodarki odpadami 2014 przewidywana jest budowa nowych międzygminnych lub powiatowych składowisk (poza obszarem gminy Czersk), natomiast należy przewidywać budowę stacji przeładunkowej na terenie istniejącego składowiska w Nieżurawie przeznaczonego do rekultywacji.

5 Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

- 5.1. Obecnie ukształtowana hierarchia sieci osadniczej kształtuje potrzeby w zakresie wyposażenia w usługi, w tym w infrastrukturę społeczną:
- a) **miasto Czersk** – silny ośrodek lokalny, o zasięgu ponadgminnym, skupia usługi z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia, kultury, zapewnienia bezpieczeństwa, jak również ele-

- menty infrastruktury technicznej, które nastawione są na zaspokojenie potrzeb własnych mieszkańców całej gminy a także miast i gmin ościennych,
- b) wieś **Rytel** - wieś sołecka, ośrodek krystalizacji sieci osadniczej hamujący procesy suburbanizacji, o wiodącej funkcji mieszkaniowej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, skupiający zespoły budownictwa mieszkaniowego i letniskowego, uznaje się za możliwe wprowadzenie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodków obsługi ruchu turystycznego, a także możliwość rozwoju drobnego przemysłu i rzemiosła, szczególnie związanych z wykorzystaniem materiału drzewnego powiązanego z zabudową mieszkaniową,
 - c) wieś **Łąg** – wieś sołecka, lokalny ośrodek osadniczy z elementarnym pakietem usług obsługujących mniejsze wsie, osady i leśniczówki położone w zasięgach obsługi poszczególnych funkcji, wraz z publicznymi szkołami podstawowymi,
 - c) wsie **Malachin, Łubna, Mokre, Gotelp** - wsie sołeckie, lokalne ośrodki osadnicze z elementarnym pakietem usług obsługujących mniejsze wsie, osady i leśniczówki,
 - d) wieś **Odry** - wieś sołecka, zespół mieszkalnictwa siedliskowego o wyróżniającej się strukturze organizacji zabudowy,
 - e) wsie **Wojtal i Wieck** – wsie sołeckie, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, mieszkalnego i letniskowego o ograniczonych możliwościach rozwoju ze względu na położenie w obszarze wyróżniającym się szczególnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi podlegającymi ochronie prawnej,
 - f) wsie **Krzyż, Kwieki, Kłodnia** – wieś sołecka Krzyż oraz skoncentrowane jednostki osadnicze Kwieki i Kłodnia, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, przewidywane wprowadzanie usług podstawowych i specjalistycznych związanych z wykorzystaniem naturalnych zasobów środowiska przyrodniczego w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową;
 - g) wsie **Stare Prusy, Zawada, Klonowice, Szyszkowiec, Łąg Kolonia, Lipki Dolne, Lipki Górne, Złe Mięso, Szalamaje, Kęsza** – wieś sołecka Łąg Kolonia oraz pozostałe skoncentrowane jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, możliwość uzupełnień istniejących zespołów zabudowy, usługi podstawowe powiązane z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - h) wsie **Zapedowo, Lutom, Brda i Żukowo** - wieś sołecka Zapedowo i pozostałe jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego i letniskowego, możliwość uzupełnień zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - i) wsie **Klonia, Konigort, Bielawy, Wędoły, Olszyny** - jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, możliwość uzupełnień zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - j) wsie **Złotowo, Będźmierowice, Ostrowite, Kurcze, Dąbki, Mosna, Klaskawa, Struga, Ustronie** - wsie sołeckie Złotowo, Będźmierowice, Kurcze, Mosna i Klaskawa, oraz pozostałe jednostki osadnicze, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego i mieszkaniowego a także letniskowego, możliwość uzupełnień zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - k) wieś **Gutowiec** – wieś sołecka, zespoły mieszkalnictwa siedliskowego z objawami suburbanizacji, możliwość uzupełnień zabudowy mieszkaniowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, usługi podstawowe w ramach powiązań z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

- 5.2. Rozwój osadnictwa typu miejsko-wiejskiego i zmienna struktura wiekowa lokalnej społeczności kształtuje potrzebę wyznaczenia nowych działań przestrzenno - organizacyjnych w zakresie oświaty i wychowania dzieci i młodzieży.
- 5.3. Cele publiczne o znaczeniu lokalnym w zakresie energetyki:
- rozbudowa i modernizacja istniejących oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii, w tym farmy wiatrakowe, farmy fotowoltaiczne a także elektrownie wodne,
 - gazyfikacja gminy gazem ziemnym,
 - modernizacja lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych wykorzystujących ekologiczne paliwa takie jak energia elektryczna, olej opałowy, gaz, odnawialne źródła energii, w tym wykorzystanie energii słonecznej.
- 5.4. Strukturę układu komunikacji drogowej uzupełnia układ tras rowerowych z punktami odpoczynkowymi i tablicami informacyjnymi.

6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym

- 6.1. Studium uwzględnia zadanie znaczenia krajowego zgodnie z „Master Planem dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r.” - budowę łącznicy Łąg Południe - Łąg Wschód pomiędzy liniami kolejowymi nr 201 Nowa Wieś Wielka - Gdynia Port i nr 203 Tczew – Kostrzyn.
- 6.2. Studium, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, uwzględnia przewidywaną realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zapisanych w programach wojewódzkich:
- 1) kontynuację inwestycji hydrotechnicznych zawartych w programie Małej Retencji Województwa Pomorskiego (do roku 2015): na rzekach Niechwaszcz, Czerska Struga i Klaskawa;
 - 2) kontynuację realizacji inwestycji zawartych w programie udrażniania rzek Województwa Pomorskiego: rzeki Niechwaszcz w miejscowości Zawada, Mniszek i Mokre; rzeki Wdy w miejscowości Wojtał; rzeki Czerska Struga w miejscowości Nowy Lutomski Młyn; rzeki Brdy w miejscowości Mylof;
 - 3) kontynuację rekultywacji zamkniętych składowisk odpadów zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2018 - w Niezurawie i w Czersku (działka w obrębie Krzyż).
- 6.3. W oparciu o wnioski innych jednostek organizacyjnych, zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, Studium uwzględnia:
- 1) kontynuację przebudowy nawierzchni drogi krajowej nr 22 Gorzów Wielkopolski - Chojnice - Czersk – Tczew.
 - 2) kontynuację współpracy samorządu Gminy z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządem Województwa Pomorskiego przy opracowaniach studialnych mających na celu zaprojektowanie drogi nr 22 w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP);
 - 3) kontynuację przebudowy drogi wojewódzkiej nr 237, zgodnie z przypisaną jej klasą techniczną Z;

- 4) możliwość rozbudowy gazociągu wysokiego ciśnienia z Czerska w kierunku Starogardu Gdańskiego;
- 5) możliwość budowy nowego gazociągu wysokiego ciśnienia Bydgoszcz – Tuchola – Kościerzyna – Kosakowo przez obszar miasta i gminy Czersk;
- 6) możliwość rozmieszczenia urządzeń służących do wytwarzania energii - z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z ewentualnym sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

- 7.1. W granicach gminy Czersk przewiduje się lokalizację inwestycji w granicach terenów obejmujących grunty klasy IIIa i IIIb, oraz na obszarach leśnych, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 7.2. W granicach gminy Czersk nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) na obszarach wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości (brak potrzeby wyznaczenia obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości), ani
 - 2) obszaru przestrzeni publicznej.
- 7.3. W granicach miasta Czerska przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² a także powyżej 2000 m² w obszarach wskazanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Czersku oraz w strefie funkcjonalnej V w obrębach Łubna i Złotowo.

8 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

- 1) w celu realizacji planowanej zabudowy nie związanej z produkcją rolną ani leśną – tereny rozwoju urbanistycznego;
- 2) pod potrzeby związane z realizacją szczególnych celów publicznych, w tym z budową cmentarza;
- 3) pod potrzeby związane rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w obrębie Mokre, Malachin i Łubna;
- 4) w obrębach Będźmierowice i Łąg Kolonia, pod potrzeby związane umieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazuje się możliwość warunkowego rozmieszczenia ww. urządzeń na obszarach wydzielonych w całym obrębie geodezyjnym, po spełnieniu określonych wymagań .

9 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- 9.1. Gmina posiada słabe gleby, które nie są wydajne pod względem produkcyjnym. Dominacja lasów i rozwój funkcji osadniczej i rekreacyjno-turystycznej stanowi znaczne ograniczenie w rozwoju gospodarki rolnej w gminie, a może stanowić podstawę do wykorzystywania terenów rolniczych do agroturystyki, ekoturystyki, rolnictwa ekologicznego, bądź produkcji tak zwanej „zdrowej żywności”.
- 9.2. Walory przyrodniczo - krajobrazowe gminy, z rzekami Brdą, Wdą, Niechwaszcz, Czerską Strugą, Suską Strugą i Klaskawską Strugą, Wielkim Kanałem Brdy, Kanałem rzeki Niechwaszcz oraz jeziorami: Ostrowite, Trzebomierz, Kurcze, Wieckie, Skrzyńki Małe, Białe Błoto, Niedźwiadki, Suszek, Świdno, Mętne i Kule stanowią podstawę utrzymania wysokiej atrakcyjności osadnictwa na obszarze miasta i gminy, co nie powinno być czynnikiem wpływającym na zatrzymanie rozwoju gospodarstw rolnych i leśnych.
- 9.3. Tucholski Park Krajobrazowy oraz Obszary Chronionego Krajobrazu - Północny Obszar Chronionego Krajobrazu Część Wschodnia i Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu znajdują się w obszarze intensywnej penetracji turystycznej. Obszar objęty Parkiem charakteryzuje słaba jakościowo sieć komunikacyjna, wysoki stopień lesistości, niski stopień zaludnienia, pierwotne drzewostany, relatywnie duży udział stosunkowo czystych wód, liczne stanowiska flory i fauny.
- 9.4. Ewentualnymi zalesieniami winny być obejmowane przede wszystkim gleby niskich klas bonitacyjnych.
- 9.5. Na obszarze gminy gospodarka wodna winna zapewniać trwałe zabezpieczenie wód dla biotopów leśnych, rolnictwa i gospodarki komunalnej.

10 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

- 10.1. W rejonie zboczowym pomiędzy rejonami wysoczyznowym i sandrowym pojawiające się procesy geodynamiczne takie jak denudacja i erozja liniowa, szczególnie w dolinach rzecznych wymagające działań ochronnych, w tym w zakresie zakazu zbliżania wszelkich form zabudowy.
- 10.2. W obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wzdłuż rzek Brdy i Wdy.

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

- 11.1. W obszarze gminy występuje jeden niewielki obszar, dla którego wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny - teren górniczy i obszar górniczy - eksploatacja kruszywa.
- 11.2. Występujące, rozpoznane w latach 70. XX wieku, zasoby kruszywa o podstawowym stopniu rozpoznania położone w granicach kompleksu leśnego w granicach Północnego Obszaru Chronionego Krajobrazu Część Wschodnia, nie są brane pod uwagę pod względem znaczącego potencjału gospodarczego, ze względu na ochronę lasów i krajobrazu.

12 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)

W obszarze gminy nie występują pomniki zagłady określone w przepisach ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

13 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

- 13.1. W obszarze gminy miejsca byłych składowisk odpadów podlegają wymogom sukcesywnej rekultywacji.
- 13.2. Obszary zabudowane w granicach miasta i gminy Czersk predestynowane do przekształceń wskazano do objęcia sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – z zamiarem i dopuszczeniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

14 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W obszarze miasta i gminy granice terenów zamkniętych obejmują obszar kolejowy PKP związany z liniami kolejowymi, a ze względu na niewielkie ich znaczenie, nie wyznaczono stref ochronnych.

15 Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

- 15.1. W obszarze miasta i gminy zauważalną zmianę na lepsze w jakości życia mieszkańców wprowadzają rozwojowe zakłady produkcyjne, których spójna koegzystencja ze środowiskiem przyrodniczym stanowi podstawę do kreowania czystych technologii w czystym środowisku.
- 15.2. W granicach miasta wskazano tereny trudne do zabudowy ze względu na możliwość występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, zastoisk wód roztopowych, gruntów biogenicznych oraz stanowiące istotne elementy lokalnych ciągów ekologicznych. Na ww. terenach nie neguje się możliwości wprowadzenia zainwestowania ale podjęcie na nich zamierzeń inwestycyjnych wymaga uwzględnienia znacznych kosztów związanych z dostosowaniem terenu do warunków budowlanych oraz z ochroną terenów sąsiednich przed negatywnymi zmianami wywoływanymi przez te działania (tj. przed zmianami warunków gruntowo-wodnych na sąsiednich terenach zabudowanych lub użytkowanych rolniczo).
- 15.3. Wskazano podstawowe parametry, w oparciu o historyczne wzorce, do kształtowania nowej zabudowy w obszarze miasta i w obszarze terenów wiejskich oraz wyróżniono obszary objęte strefami - „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, „B” „A” ochrony konserwatorskiej, E” ochrony ekspozycji oraz „W” ochrony archeologicznej, dla których wskazano szczególne uwarunkowania dla działań inwestycyjnych.

16 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

- 16.1. W obszarze Gminy wskazano tereny rozwoju urbanistycznego, dotychczas niezainwestowane, stanowiące ofertę dla potencjalnych nowych inwestorów, a które Władze Gminy przewidują objąć sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego celem wyznaczenia zmian w sposobie ich zagospodarowania i ewentualnego wprowadzenia nowej zabudowy;
- 16.2. Wskazując tereny rozwoju urbanistycznego uwzględniono ograniczenia i nakazy wynikające z objęcia terenów Gminy nowymi formami ochrony przyrody, w tym w ramach obszarów Natura 2000;
- 16.3. Wskazując tereny rozwoju urbanistycznego w obszarze gminy brano pod uwagę optymalne wykorzystanie zrealizowanych i wytyczenie kierunków do nowych, planowanych przez Władze Gminy przedsięwzięć publicznych w zakresie budowy sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych i dróg publicznych;
- 16.4. W zmianie Studium wyznaczono obszary, na których możliwe będzie lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów odrębnych, zgodne z wnioskami złożonymi do Studium, między innymi w zakresie energetyki odnawialnej;

- 16.5. Zmiana Studium uwzględnia zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, i respektuje ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz strategii rozwoju Gminy Czersk w powiązaniu ze strategią rozwoju powiatu chojnickiego.
- 16.6. Wykonana Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium wykazała dopuszczalność przyjętych w zmianie Studium rozwiązań. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko udowodniła, że wszystkie zawarte w zmianie Studium koncepcje i działania inwestycyjne będą akceptowalne środowiskowo. Wskazano, że szczegółowe zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom będzie możliwe, zależnie od przyjętych rozwiązań technologicznych, na późniejszych etapach procesów inwestycyjnych.