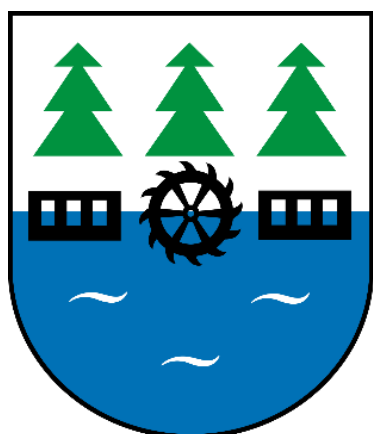


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZERSK



CZERSK 2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZERSK
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Zespół autorski Planu ogólnego gminy Czersk
Jakub Makarewicz – główny projektant

Daria Sadowska
Paulina Matecka
dr Tomasz Giętkowski
Krzysztof Kwiatkowski
Grzegorz Górniak
Dawid Sekuła
Karol Tomczyk
Antoni Dzietak
Anna Piwowarczyk



Spis treści

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY | 4 |
| 2. | WSTĘP | 6 |
| 3. | PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3..... | 7 |
| 4. | MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ | 14 |
| 5. | PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM..... | 18 |
| 6. | PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM | 20 |
| 7. | SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B | 23 |
| 7.1 | Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego..... | 23 |
| 7.2 | Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego..... | 24 |
| 7.3 | Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy..... | 26 |
| 7.4 | Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu | 29 |
| 7.5 | Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe . | 30 |
| 7.6 | Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) | 32 |
| 8. | ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE | 34 |
| 9. | CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA..... | 36 |
| 10. | ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH | 38 |

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

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

- Na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. WSTĘP

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

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

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

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

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

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

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

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy
(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775))

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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZERSK

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

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

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym gminy Czersk wyznaczono łącznie 1465 stref planistycznych, obejmujące teren całej gminy. Strefy ściśle naśladują przeznaczenia terenów określone w studium oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Czersk

| Lp. | Symbol literowy | Nazwa strefy planistycznej | Ilość wydziałów | Powierzchnia całkowita | |
|-----|-----------------|---|-----------------|------------------------|-------|
| | | | | [ha] | [%] |
| 1 | SW | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | 44 | 103.5998 | 0.27 |
| 2 | SJ | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 730 | 1910.7822 | 5.03 |
| 3 | SZ | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | 432 | 414.7473 | 1.09 |
| 4 | SU | strefa usługowa | 97 | 78.0425 | 0.21 |
| 5 | SH | strefa handlu wielkopowierzchniowego | - | - | - |
| 6 | SP | strefa gospodarcza | 35 | 252.1429 | 0.66 |
| 7 | SR | strefa produkcji rolniczej | 4 | 15.9468 | 0.04 |
| 8 | SI | strefa infrastrukturalna | 6 | 19.6554 | 0.05 |
| 9 | SN | strefa zieleni i rekreacji | 23 | 98.2709 | 0.26 |
| 10 | SC | strefa cmentarzy | 9 | 10.4226 | 0.03 |
| 11 | SG | strefa górnictwa | - | - | - |
| 12 | SO | strefa otwarta | 73 | 34785.1039 | 91.53 |
| 13 | SK | strefa komunikacyjna | 12 | 315.3434 | 0.83 |

Strefa otwarta w gminie Czersk pełni zasadniczą rolę w utrzymaniu równowagi ekologicznej i krajobrazowej. Jej dominacja w strukturze planistycznej wynika z przewagi obszarów rolnych, łąkowych i leśnych, a także obecności dolin rzecznych, które wyznaczają naturalny szkielet przestrzenny gminy. Kluczowe znaczenie mają tu doliny Brdy i Wdy, stanowiące korytarze ekologiczne o randze ponadregionalnej, a także kompleks Borów Tucholskich, którego lasy i torfowiska są jednym z najcenniejszych zasobów przyrodniczych Pomorza. Obszar strefy otwartej nakłada się na sieć form ochrony przyrody: Tucholski Park Krajobrazowy, obszary Natura 2000, rezerваты przyrody oraz liczne pomniki przyrody chroniące unikalne siedliska i starodrzewy. Gleby o wysokiej bonitacji, szczególnie w centralnej części gminy, wzmacniają potencjał rolniczy, wymagając jednocześnie szczególnej ochrony przed presją zabudowy mieszkaniowej i inwestycyjnej.

Strefa otwarta w gminie Czersk pełni wielowymiarowe funkcje. Po pierwsze, zabezpiecza kluczowe zasoby przyrodnicze i krajobrazowe, stanowiące o tożsamości gminy i jej szczególnej pozycji w regionie Borów Tucholskich. Kompleksy leśne, doliny Brdy i Wdy oraz liczne łąki i torfowiska tworzą unikalną strukturę środowiskową, której ochrona ma znaczenie zarówno lokalne, jak i ponadregionalne. Po drugie, strefa ta utrzymuje potencjał rolniczy Czerska, w którym dominują indywidualne gospodarstwa rolne, ale obecne są także formy produkcji wielkotowarowej, szczególnie na żyznych glebach centralnej i południowej części gminy. Po trzecie, strefa otwarta daje podstawę do kształtowania zrównoważonej struktury osadniczej – rozwój zabudowy mieszkaniowej czy usługowej jest tu ściśle ograniczony i podporządkowany wymogom ochrony środowiska oraz krajobrazu. Takie ukształtowanie przestrzeni sprzyja koncentracji inwestycji w wyznaczonych centrach – w Czersku, Rytlu, Łęgu i Malachinie – zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy, a jednocześnie pozostawia rezerwę terenów dla infrastruktury liniowej o znaczeniu ponadlokalnym, jak droga krajowa nr 22, linie kolejowe czy przebiegające przez gminę sieci energetyczne. W długofalowej perspektywie strefa ta stanowi także podstawę do rozwoju form zrównoważonej turystyki, opartej na walorach dolin Brdy i Wdy, kompleksach leśnych Borów Tucholskich oraz bogatych zasobach

dziedzictwa kulturowego, jak układy osadnicze w Rytlu i Łęgu, tradycyjna zabudowa kaszubska czy zespoły dworsko-parkowe w okolicznych wsiach. Integracja funkcji ochronnych, rolniczych i rekreacyjnych sprawia, że strefa otwarta staje się fundamentem długoterminowej polityki przestrzennej gminy, zapewniając równowagę pomiędzy zachowaniem środowiska a możliwościami rozwoju społeczno-gospodarczego.

Strefa SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Czersk obejmuje lokalizacje skupione przede wszystkim w samym mieście Czersk, które stanowi główny ośrodek administracyjny i usługowy gminy. Zabudowa wielorodzinna występuje tu głównie w centralnych kwartałach miasta, w sąsiedztwie ulic takich jak Dworcowa lub Kościuszki, gdzie znajdują się przedwojenne kamienice oraz zespoły bloków mieszkalnych wybudowane w okresie powojennym, a także w otoczeniu placówek usług publicznych i handlowych. Pojedyncze przykłady zabudowy wielorodzinnej można wskazać również w Rytlu oraz Łęgu, które jako największe sołectwa gminy pełnią rolę lokalnych centrów obsługi mieszkańców.

Obecność tej strefy jest rezultatem dawnych inwestycji komunalnych i spółdzielczych, które wniósł do struktury osadniczej Czerska i większych miejscowości element bardziej zróżnicowanej zabudowy. Parametry planistyczne dopuszczają możliwość dalszego rozwoju zabudowy wielorodzinnej, jednak jej intensyfikacja przewidziana jest przede wszystkim w granicach miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Dzięki temu strefa SW wzmacnia rolę Czerska jako lokalnego ośrodka rozwoju i centrum usługowego, jednocześnie tworząc uzupełnienie dla dominującej w gminie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Zabudowa wielorodzinna, choć marginalna pod względem powierzchni, podnosi atrakcyjność miasta i sprzyja tworzeniu bardziej zróżnicowanej struktury społecznej i urbanistycznej.

Strefa SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną w gminie Czersk stanowi podstawowy obszar rozwoju osadnictwa i jest najliczniejszą kategorią terenów mieszkaniowych w gminie. Występuje zarówno w samym Czersku – na osiedlach zlokalizowanych m.in. w rejonie ulic Starogardzkiej, Tucholskiej lub 21 lutego – jak i w większych sołectwach pełniących funkcję lokalnych centrów, takich jak Ryteł, Łąg czy Malachin. Strefa SJ kształtuje także strukturę osadniczą w mniejszych wsiach, m.in. Klaskawie, Gutowcu czy Krzyżu, gdzie dominuje zabudowa wolnostojąca.

Plan ogólny dopuszcza rozwój tej strefy w układach wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40–50% oraz ograniczeniu wysokości zabudowy do 9–15 metrów, zgodnie z gminnymi standardami urbanistycznymi. Strefa SJ odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności związane z realizacją budownictwa jednorodzinnego, będącego najczęściej wybieraną formą zamieszkania w gminie.

Jej znaczenie jest szczególne w kontekście polityki przestrzennej, gdyż ściśle wiąże się z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi w planie ogólnym. Dzięki temu rozwój nowych domów jednorodzinnych odbywa się przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących zespołów zabudowy, co ogranicza zjawisko nadmiernego rozpraszania i pozwala na efektywne wykorzystanie infrastruktury. Strefa SJ w Czersku jest zatem fundamentem rozwoju mieszkaniowego, a jednocześnie narzędziem do utrzymania ładu przestrzennego, spójności osadniczej i racjonalnego wykorzystania zasobów gminy.

Strefa SZ – wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w gminie Czersk jest jedną z najbardziej charakterystycznych i licznych kategorii stref planistycznych, odzwierciedlając rolniczy profil gminy. Obejmuje ona gospodarstwa wiejskie zlokalizowane przede wszystkim wzdłuż dróg lokalnych oraz w utrwalonych historycznych układach osadniczych. Wyraźnie widoczna jest w sołectwach takich jak Łąg-Kolonia, Klaskawa, Lipki, Gutowie czy Zapędowo, gdzie tradycyjna zabudowa zagrodowa kształtuje krajobraz kulturowy. Obszary te zachowały charakterystyczny rytm zabudowy wzdłuż dróg wiejskich, z siedliskami otoczonymi gruntami ornymi, łąkami i lasami Borów Tucholskich.

Parametry urbanistyczne przewidziane dla strefy SZ umożliwiają kontynuację i rozwój zabudowy rolniczej, wymianę techniczną budynków gospodarczych oraz budowę nowych domów mieszkalnych w ramach siedlisk, pod warunkiem zachowania ładu przestrzennego i spójności krajobrazowej. Dzięki temu strefa ta podtrzymuje tradycję rolniczego krajobrazu Czerska, jednocześnie otwierając możliwość stopniowych przekształceń w kierunku usług pozarolniczych – szczególnie agroturystyki i drobnej przedsiębiorczości wiejskiej. Takie kierunki są zgodne z ustaleniami Strategii Rozwoju Gminy, która wskazuje na potrzebę różnicowania funkcji obszarów wiejskich przy jednoczesnym zachowaniu ich wartości przyrodniczych i kulturowych.

Strefa SZ w gminie Czersk pełni zatem rolę stabilizującą – utrzymuje rolniczy charakter przestrzeni i tradycyjny układ osadniczy, a zarazem daje możliwość ewolucyjnego dostosowywania wsi do nowych potrzeb społeczno-gospodarczych, bez naruszania harmonii krajobrazu Borów Tucholskich.

Strefa SU – usługowa w gminie Czersk obejmuje tereny przeznaczone pod lokalne usługi publiczne i komercyjne bez stałego pobytu ludzi, zlokalizowane przede wszystkim w centralnych częściach miasta Czersk oraz większych sołectw. To miejsca koncentracji szkół, przedszkoli, świetlic, obiektów ochrony zdrowia oraz punktów handlowo-usługowych, które pełnią rolę podstawowej infrastruktury dla mieszkańców. Część tej strefy została również przewidziana jako rezerwa pod dalszy rozwój usług, odpowiadających na potrzeby demograficzne i społeczne gminy. Zabudowa w strefie SU charakteryzuje się większą intensywnością i dopuszczalną wysokością niż w strefach mieszkaniowych, co umożliwia lokalizację obiektów o znaczeniu ponadlokalnym, takich jak centra handlowe, obiekty sportowe czy instytucje publiczne. Rozwój tej strefy ma kluczowe znaczenie dla podniesienia jakości życia mieszkańców, zmniejszenia konieczności dojazdów do Chojnic czy Tucholi oraz wzmocnienia roli Czerska i głównych sołectw jako centrów obsługi społecznej i gospodarczej.

Strefa SP – gospodarcza w gminie Czersk koncentruje się wokół istniejących i planowanych zakładów przemysłowych, przetwórczych oraz magazynowych. Najważniejsze obszary tej strefy znajdują się na obrzeżach Czerska, w sąsiedztwie linii kolejowej i drogi krajowej nr 22, gdzie zlokalizowane są zakłady przetwórstwa drzewnego i produkcji meblarskiej, a także w rejonie Malachina i Rytla, gdzie rozwija się lokalne przetwórstwo rolno-spożywcze. Parametry planistyczne – intensywność zabudowy do 2,0 i maksymalny udział powierzchni zabudowy do 80% – stwarzają warunki do lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, w tym hal produkcyjnych i magazynowych. Strefa ta ma strategiczne znaczenie gospodarcze, pozwalając na rozwój lokalnych łańcuchów wartości opartych o rolnictwo, leśnictwo i przetwórstwo drewna, które są podstawą gospodarki gminy. Jej rozwój powinien być powiązany z poprawą dostępności komunikacyjnej, zwłaszcza wzdłuż korytarza kolejowego Tczew – Czersk – Chojnice oraz węzłów drogowych w ciągu DK22.

Strefa SR – produkcji rolniczej: strefa SR obejmuje największe gospodarstwa rolne i tereny wielkotowarowej produkcji rolniczej. Wyznaczone obszary zlokalizowane są głównie w południowej i wschodniej części gminy, gdzie dominują pola orne o wysokiej jakości gleb. Wysokość zabudowy do 15 m i intensywność 1,5 pozwalają na lokalizację nowoczesnych obiektów rolniczych, w tym hal i magazynów. Strefa ta zabezpiecza rozwój rolnictwa jako głównego filaru gospodarki gminy, a jednocześnie chroni tereny o najwyższej bonitacji przed presją zabudowy mieszkaniowej.

Strefa SI – infrastrukturalna: Nieliczne strefy SI dotyczą obiektów infrastruktury technicznej – stacji uzdatniania wody, przepompowni czy sieci elektroenergetycznej. Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (20%) ma zapewnić równowagę między funkcją techniczną a ochroną środowiska. Choć strefa ta ma marginalny udział w strukturze, pełni kluczową rolę w zapewnieniu funkcjonowania całego systemu osadniczego.

Strefa SN – zieleni i rekreacji: strefa SN obejmuje tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i obszarów rekreacyjnych. W gminie Czersk szczególne znaczenie mają tu ośrodki turystyczne i ogrody działkowe, a także tereny w otoczeniu cieków wodnych, które pełnią funkcje rekreacyjne. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%) zabezpiecza ich rolę ekologiczną i społeczną. Rozwój tej strefy sprzyja poprawie jakości życia mieszkańców oraz dywersyfikacji funkcji gminy w kierunku turystyki i wypoczynku.

Strefa SC – cmentarzy: strefa SC obejmuje istniejące cmentarze w obrębach: Czersk, Mokre, Odry, Rytel, Krzyż i Łąg

Strefa SK – komunikacyjna w gminie Czersk obejmuje główne ciągi transportowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Do najważniejszych elementów tej strefy należy droga krajowa nr 22, która przecina gminę ze wschodu na zachód, łącząc Starogard Gdański i Chojnice z Człuchowem, a także linia kolejowa Tczew–Chojnice, pełniąca kluczową rolę w obsłudze transportu pasażerskiego i towarowego. Ważnym uzupełnieniem jest droga wojewódzka DW 237 w kierunku Tucholi, która zapewnia powiązania regionalne i wspierają mobilność mieszkańców.

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

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

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

W planie ogólnym gminy Czersk wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie, jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy,

a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

4. MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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

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

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 6773 osoby. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 132% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

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

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest nieznaczna. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze jest minimalne. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

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

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe) działki ewidencyjne. Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 39%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię

zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 815 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania. Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Ostatnim krokiem obliczeń był iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chtonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Czersk

| Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych | Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy | Szacunkowa chtonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców | Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie |
|---|---|--|--|
| [ha] | [m ²] | [osoby] | [%] |
| 815,52 | 241 481 | 8 131 | 120 |

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

| Nazwa Strefy: | Chtonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP | Chtonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ | Chtonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ | Chtonność terenów niezabudowanych |
|--|--|---|---|-----------------------------------|
| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ | 2198 | 629 | 4776 | 7603 |
| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW | 372 | 29 | 1 | 402 |
| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ | 7 | 5 | 114 | 126 |
| RAZEM | 2577 | 663 | 4890 | 8131 |

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 8131 osób.

Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych. Prowadzi do wprowadzania proporcjonalności pomiędzy potrzebami rozwojowymi a podażą gruntów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 6773 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 8131 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 120% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Wysoki stosunek zapotrzebowania do chłonności wynika przede wszystkim z licznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie, które obejmują znaczną ilość terenów mieszkaniowych, a nie zostały dotychczas zabudowane. Ponieważ stanowią one podstawową rezerwę zasobu terenów rozwojowych gminy w zakresie mieszkalnictwa, wynik 120% daje niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

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

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

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

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

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

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie Czersk

| Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1 | Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5 | Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5 |
|--|---|--|
| [ha] | [ha] | [ha] |
| 786,9 | 243,7 | 126,1 |

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

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

W planie ogólnym miasta i gminy Czersk wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, rozumiany jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe będzie ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren i w tym zakresie będzie m.p.z.p. zgodny z planem ogólnym gminy. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) poszczególne strefy planistyczne mają określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, będzie możliwość ustalenia 2/3 wartości z rozporządzenia.

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

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

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

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

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

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

| Strefa planistyczna | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|---|--|--|------------------------------|---|
| | wskaźnik | [%] | [m] | [%] |
| strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | 1,0 – 2,5 | 40 – 50 | 9 – 16 | 30 - 50 |
| strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 1,0 – 1,2 | 40 | 9 – 15 | 40 – 50 |
| strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | 1,2 | 40 | 15 | 30 |
| strefa usługowa | 1,5 | 50 | 14 – 30 | 30 |
| strefa gospodarcza | 2,0 | 80 | 15 – 20 | 20 |
| strefa produkcji rolniczej | 1,5 | 50 | 15 | 30 |
| strefa infrastrukturalna | - | - | - | 20 |
| strefa zieleni i rekreacji | - | - | - | 50 |
| strefa cmentarzy | - | - | - | 30 |
| strefa górnictwa | - | - | - | - |
| strefa otwarta | - | - | - | - |
| strefa komunikacyjna | - | - | - | - |

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

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

sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

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

7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

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

Strategia Rozwoju Gminy Czersk na lata 2021–2030 zakłada model rozwoju oparty na zrównoważonym kształtowaniu osadnictwa, racjonalnym gospodarowaniu zasobami środowiskowymi oraz wykorzystaniu potencjału turystyczno-rekreacyjnego Borów Tucholskich. Wyróżniono strefy o dominujących funkcjach, które stanowią podstawę polityki przestrzennej gminy:

- Strefa centralna wielofunkcyjna miejsko–usługowo–mieszkaniowa – obejmuje miasto Czersk jako główny ośrodek administracyjny, usługowy i kulturalny gminy. Priorytetem jest intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej, z uzupełniającą zabudową wielorodzinną) oraz rozwój usług publicznych, komercyjnych i drobnej działalności produkcyjno-usługowej. Modernizacja i uporządkowanie przestrzeni centrum mają poprawić wizerunek miasta i wzmocnić jego funkcję lokalnego bieguna rozwoju.
- Strefy wielofunkcyjne usługowo–mieszkaniowe o znaczeniu lokalnym – obejmują większe sołectwa, w tym Rytel, Łąg, Małachin i inne miejscowości pełniące funkcję lokalnych centrów obsługi. Planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług publicznych i komercyjnych oraz lokalnych zakładów rzemieślniczych, przy zachowaniu ładu przestrzennego i dostosowaniu skali zabudowy do charakteru miejscowości.
- Strefa turystyczno–rekreacyjno–mieszkaniowa – obejmuje tereny o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, w tym obszary Borów Tucholskich, doliny rzek Brdy i Wdy oraz otoczenie jezior. Zakłada się rozwój bazy noclegowej, usług turystycznych i rekreacyjnych (szlaki piesze, rowerowe, wodne), a także ograniczony rozwój zabudowy mieszkaniowej letniskowej i jednorodzinnej, zgodny z zasadami ochrony przyrody.
- Strefa rolniczo–osadnicza – obejmuje obszary o dominującej funkcji rolniczej, z rozproszoną zabudową zagrodową oraz niewielkimi skupiskami mieszkaniowymi. Wspierany będzie rozwój działalności rolniczej, w tym gospodarstw specjalistycznych, agroturystyki i lokalnego przetwórstwa.

Polityka przestrzenna Czerska opiera się na utrzymaniu i wzmocnieniu istniejącej sieci osadniczej, wykorzystaniu potencjału środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz powiązaniu rozwoju przestrzennego z dokumentami wyższego rzędu. Modernizacja infrastruktury transportowej – w tym powiązań drogowych (droga krajowa nr 22) i kolejowych – ma wspierać rozwój gospodarczy i poprawiać dostępność usług w Czersku oraz w miastach powiatowych i regionalnych.

Podstawowym ośrodkiem rozwoju pozostaje miasto Czersk, w którym przewiduje się dalszą aktywizację inwestycyjną obejmującą zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną, przy jednoczesnym wzmocnieniu funkcji centrum. Ośrodki podstawowe – takie jak Rytel czy Łąg – będą wspierane w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i drobnej produkcji. Pozostałe miejscowości utrzymają dotychczasowe funkcje, proporcjonalnie do swojej skali i znaczenia.

Strategia nie przewiduje znaczącego zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę ponad aktualne potrzeby wynikające z prognoz demograficznych i gospodarczych. Plan ogólny gminy Czersk powinien być spójny z podziałem funkcjonalnym określonym w Strategii, a przyjęte w nim strefy planistyczne będą odpowiadały przyjętym w Strategii kierunkom rozwoju, zapewniając zgodność działań planistycznych z długofalowymi celami rozwoju gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

Uchwałą nr 318/XXX/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. Sejmik Województwa Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 14 lutego 2016 r., poz. 603).

Gmina Czersk, położona w południowo-zachodniej części województwa pomorskiego, w powiecie chojnickim, stanowi ważny element Południowego Obszaru Funkcjonalnego Województwa Pomorskiego. Obszar ten obejmuje tereny Borów Tucholskich i przyległych pojezierzy, charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczymi, kulturowymi i krajobrazowymi, które determinują kierunki jego rozwoju.

Wskazania dla Południowego Obszaru Funkcjonalnego obejmują:

- Ochronę unikalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych – w tym Borów Tucholskich, dolin Brdy i Wdy, jezior lobeliowych oraz obszarów Natura 2000 i parków krajobrazowych.
- Zrównoważony rozwój turystyki – preferencja dla turystyki przyrodniczej, krajoznawczej, kulturowej i aktywnej (pieszej, rowerowej, kajakowej), w oparciu o istniejące zasoby i infrastrukturę turystyczną.
- Wspieranie tradycyjnych form gospodarowania – rolnictwa, leśnictwa oraz przetwórstwa lokalnych surowców, jako elementów zachowania krajobrazu kulturowego.
- Ochronę i rewaloryzację dziedzictwa kulturowego – zabytkowych układów osadniczych, tradycyjnej zabudowy wiejskiej, obiektów sakralnych, cmentarzy, zespołów dworsko-parkowych.
- Dostosowanie inwestycji do uwarunkowań środowiskowych – uwzględnienie ochrony gleb, wód i korytarzy ekologicznych, a także wysokiej ekspozycji widokowej na terenach otwartych.

Sieć osadnicza i funkcje gminy:

- Wzmacnianie Czerska jako lokalnego centrum usługowego – rozwój funkcji administracyjnych, edukacyjnych, handlowych i kulturalnych.
- Wspieranie ośrodków wiejskich – Rytel, Łąg i inne miejscowości pełniące funkcję lokalnych centrów obsługi mieszkańców i turystów.
- Przeciwdziałanie depopulacji i starzeniu się społeczności – rozwój usług społecznych, infrastruktury edukacyjnej i sportowej, poprawa atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
- Zachowanie tradycyjnych układów osadniczych – ochrona ładu przestrzennego i historycznych układów urbanistycznych w sołectwach.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe:

- Zachowanie spójności systemu przyrodniczego Borów Tucholskich – ochrona lasów, łąk, dolin rzecznych i jezior.
- Ochrona dolin Brdy i Wdy jako korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym.
- Rewitalizacja i adaptacja dziedzictwa kulturowego – zespołów dworsko-parkowych, tradycyjnych gospodarstw, zabytków hydrotechniki, młynów i tartaków.
- Wzmacnianie zieleni w krajobrazie rolniczym – ochrona i odtwarzanie alei przydrożnych, zadrzewień śródpolnych, pasów zieleni ochronnej.

Komunikacja i infrastruktura techniczna:

- Modernizacja dróg wojewódzkich i powiatowych zapewniających powiązania z Chojnicami, Starogardem Gdańskim, Tczewem oraz Trójmiastem.
- Poprawa transportu zbiorowego – połączenia kolejowe Czerska z Gdańskiem, Tczewem, Bydgoszczą i Chojnicami, integracja transportu autobusowego i rowerowego.
- Rozwój infrastruktury rowerowej i turystycznej – w tym tras w ramach sieci EuroVelo i regionalnych szlaków rowerowych Borów Tucholskich.
- Rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz systemów małej retencji dla ochrony zasobów wodnych i przeciwdziałania suszy.
- Poprawa dostępności do sieci gazowej i teleinformatycznej – rozwój szerokopasmowego internetu, zwłaszcza na obszarach wiejskich.

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Czersk strefy planistyczne – strefy usługowe, wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, strefy rolniczo-osadnicze, turystyczno-rekreacyjne oraz gospodarcze – są zgodne z polityką przestrzenną województwa pomorskiego i wpisują się w cele rozwoju obszarów funkcjonalnych określonych w PZPWP 2030.

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

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

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

Tabela 7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Czersk

| Art. 13b ust. 3 ustawy | Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy | Sposób uwzględnienia |
|--|---|---|
| a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, | Rezerwat Przyrody: Ustronie, Kręgi Kamienne, Mętne, Cisy nad Czerską Strugą; Tucholski Park Krajobrazowy wraz z otuliną; Obszar Chronionego Krajobrazu: Chojnicko-Tucholski, Północny - Część Wschodnia; Obszar Natura 2000: PLH220061 Mętne, PLB220009 Bory Tucholskie; 35 pomników przyrody w tym 92 twory przyrody; 43 użytki ekologiczne. | Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych. |
| b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy watu, | W obszarze zlewni rzek Brda oraz Wda wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). | Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej. |
| c) obszary gruntów zmeliorowanych, | Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165) | Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej. |
| d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, | Nie występują | - |
| e) strefy ochronne ujęć wody, | Występują 4 gminne ujęcie wód podziemnych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej w miejscowościach Czersk, Łęg, ujęcie wody w Odrach, Ujęcie wody | Dopuszczono rozwój w ramach stref infrastrukturalnych dla istniejących Stacji Uzdatnienia Wody. |

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZERSK

| | | |
|---|---|---|
| | w Rytlu. Ujęcie nie zostało objęte pośrednią strefą ochrony ujęć wód podziemnych. | |
| f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, | Nie występują | - |
| g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, | Nie występują | - |
| h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, | 1 złożo w miejscowości Wojtal. Piaski i żwiry, Złożo w całości pokryte lasem | Włączono do strefy otwartej. |
| i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, | Nie występują | - |
| j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, | Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 11 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 275 obiektów. | Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych. |
| k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, | Nie występują | - |
| l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne, | Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na liniach kolejowych 201, 203, 215. | Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej. |
| m) obszary ograniczonego użytkowania, | Nie występują | - |
| n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, | Nie występują | - |
| o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, | Nie występują | - |
| p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, | Nie występują | - |
| q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, | Na terenie gminy występują grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). | W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów |

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CZERSK

| | | |
|---|---------------|--|
| | | <p>możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie.</p> <p>Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.</p> |
| r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, | Nie występują | - |
| s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego; | Nie występują | - |

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

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

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

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

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

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Zgodnie z Uchwałą Nr 190/XVII/25 z dnia 27 lipca 2025 roku Sejmik Województwa Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego. Na terenie gminy Czersk zidentyfikowano szereg krajobrazów reprezentujących różne typy form przestrzeni kulturowej i przyrodniczej, z których jeden uzyskał status krajobrazu priorytetowego. Audyt krajobrazowy formułuje szczegółowe rekomendacje i wnioski, wynikające z faktu, że obszary te położone są w całości lub częściowo w granicach form ochrony przyrody w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rekomendacje te obejmują m.in. utrzymanie i ochronę walorów krajobrazowych Borów Tucholskich, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych dolin rzek, przeciwdziałanie nadmiernej zabudowie na obszarach o wysokich walorach widokowych oraz ograniczanie presji inwestycyjnej w rejonach cennych przyrodniczo. Wnioski i zalecenia sformułowane w audycie stanowią istotny materiał wyjściowy dla ustaleń planu ogólnego gminy, zapewniając spójność polityki przestrzennej gminy z dokumentami strategicznymi szczebla wojewódzkiego.

Krajobraz priorytetowy 22-314.71-147 – „Lasy w rejonie Odrów – kręgi kamienne”: krajobraz położony w gminach Karsin, Czersk i Czarna Woda, w południowej części województwa pomorskiego, w mezoregionie Borów Tucholskich, o powierzchni 25,37 km². Obejmuje on typ krajobrazu leśny, z przewagą siedlisk borowych, ukształtowany głównie przez procesy polodowcowe. Dominują w nim rozległe kompleksy leśne o charakterze boru świeżego, boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego.

Zagrożenia dla krajobrazu

- Postępujące przekształcenia rekreacyjne doliny Wdy.
- Likwidacja drobnych siedlisk nieleśnych, gradzenie działek ograniczające migrację zwierząt.
- Potencjalne zagrożenie dla dziedzictwa archeologicznego oraz walorów przyrodniczych w przypadku braku właściwej ochrony.

Rekomendacje ochronne

- Zachowanie otwartych polan śródleśnych i unikanie ich zabudowy lub zalesiania.
- Ograniczenie lokalizacji nowych obiektów turystycznych i rekreacyjnych w dolinie Wdy.

- Minimalizowanie przekształceń krajobrazu leśnego poprzez zachowanie starodrzewów, drzew biocenotycznych i martwego drewna.
- Powołanie parku kulturowego obejmującego kompleks kręgów kamiennych w Odrach.
- Unikanie lokalizacji farm wiatrowych i dużych instalacji fotowoltaicznych w obrębie krajobrazu.
- Wspieranie rozwoju turystyki przyjaznej środowisku (szlaki piesze, rowerowe, kajakowe) przy zachowaniu standardów ochrony przyrody.

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

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego gminy Czersk, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Poza kompleksowym opisem stanu środowiska przyrodniczego gminy Czersk oraz identyfikacją uwarunkowań środowiskowych, które stanowią podstawę delimitacji regionalizacji uwarunkowań środowiskowych w skali lokalnej, w opracowaniu ekofizjograficznym określono przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Rozwój przestrzenny gminy oparto o istniejące zasoby środowiska, które – pomimo presji wynikającej z wielowiekowego użytkowania – zachowały wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Gmina wyróżnia się obecnością elementów środowiska pełniących istotne funkcje ekologiczne, krajobrazowe i klimatyczne, w tym rozległych kompleksów leśnych Borów Tucholskich, dolin rzek Brdy i Wdy z licznymi dopływami, jezior i zbiorników wodnych, torfowisk oraz obszarów podmokłych. Struktura ta umożliwia migrację wielu gatunków, zachowując spójność korytarzy ekologicznych o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym.

Ze względu na pełnione funkcje środowiskowe obszary te powinny być chronione przed nadmierną antropopresją, zwłaszcza przed intensywną zabudową. Ochroną objęte są m.in. fragmenty obszarów Natura 2000 („Bory Tucholskie”, „Brda”) oraz obszary chronionego krajobrazu. Szczególnej ochrony wymagają doliny rzek, kompleksy leśne, torfowiska i tereny podmokłe ze względu na ich funkcje retencyjne, siedliskowe, klimatyczne i krajobrazowe.

Podział gminy na strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględnia:

- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż dolin Brdy, Wdy i ich dopływów oraz unikanie lokalizacji zabudowy i barier mogących fragmentować siedliska,
- ograniczenie zabudowy w dolinach rzecznych, strefach zalewowych i na terenach podmokłych,
- ochronę historycznych układów zieleni komponowanej (parki podworskie, aleje, zieleńce),
- ochronę gleb o najwyższej bonitacji przed zabudową,
- kształtowanie harmonijnej sylwety miejscowości w oparciu o lokalne formy architektoniczne,
- wyłączenie spod zabudowy terenów o wysokim zagrożeniu powodziowym,
- utrzymanie niskiej intensywności zabudowy w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewidziano głównie w większych, dobrze skomunikowanych miejscowościach (Czersk, Rytel, Łąg, Odry, Malachin), w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Zabudowa zagrodowa rozwija się w formie uzupełnień

istniejących układów osadniczych, przy zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu uwarunkowań przyrodniczych.

W planie ogólnym przewidziano także:

- rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej oparty o walory Borów Tucholskich, dolin Brdy i Wdy oraz zasoby dziedzictwa kulturowego, z preferencją dla turystyki zrównoważonej i agroturystyki,
- utrzymanie i modernizację terenów aktywności gospodarczej w rejonach dobrze skomunikowanych – głównie przy drodze krajowej nr 22 oraz liniach kolejowych – w sposób minimalizujący presję na środowisko i krajobraz,
- rozwój produkcji rolnej, leśnictwa i przetwórstwa lokalnego w sposób zapewniający ochronę krajobrazu i utrzymanie spójności systemu przyrodniczego.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Czersk określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Zarówno czynniki przyrodnicze, jak również kulturowe determinują sposób zagospodarowania przestrzeni, co jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju gminy. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Czersk strefy planistyczne uwzględniają istniejące zasoby oraz nie wpływają na obniżenie walorów środowiska kulturowego, jak również przyrodniczego.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

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

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

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

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = 21 222 * 5% = 22 283 mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 628\,165\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 29,7\text{ m}^2$; $P_{-10} = 24,3\text{ m}^2$; $P_{-20} = 22,2\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 40,5\text{ m}^2$; wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 37,2\text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 22\,283 - (628\,165 / 40,5) = 6773\text{ osoby}$$

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

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

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

- Plansza 1 składająca się z 4 arkuszy - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:20 000 oraz odrębnie w skali 1:5 000 dla miasta Czerska,
- Plansza 2 składająca się z 3 arkuszy - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:20 000.

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

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

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 18.02.2025 r. – zgodnie z Licencją nr GE.6642.571.2025_2202_P

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

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

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

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zestawienie zawiera spis poszczególnych stref oraz odpowiadających im terenów w profilu podstawowym i profilu dodatkowym, a także parametry zabudowy, określone w planie ogólnym gminy. Zestawienie ma charakter informacyjny i nie stanowi planu ogólnego (którym jest załącznik do niniejszej uchwały).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|-------------|--|---|--|--|------------------------------|---|
| 1SW - 3SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.7 | 40.0 | 12.0 | 50.0 |
| 4SW - 5SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 6SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej | 1.2 | 40.0 | 11.0 | 50.0 |
| 7SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 9SW - 12SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 13SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.7 | 40.0 | 12.0 | 50.0 |
| 14SW - 16SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 17SW - 21SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 22SW - 24SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 25SW - 26SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 27SW - 29SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 30SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 31SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 32SW - 33SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 35SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 14.0 | 50.0 |
| 36SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 37SW - 38SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 39SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 1.2 | 40.0 | 11.0 | 30.0 |
| 40SW - 42SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |

| | | | | | | |
|-------------|--|--------------------------------------|-----|------|------|------|
| 43SW - 44SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.7 | 40.0 | 12.0 | 50.0 |
| 45SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.2 | 60.0 | 12.0 | 30.0 |
| 46SW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren zieleni naturalnej | 1.2 | 40.0 | 12.0 | 40.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|---------------|--|--|--|--|------------------------------|---|
| 1SJ - 5SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 6SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 7SJ - 133SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 134SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 135SJ - 136SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 138SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 139SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 140SJ - 156SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 157SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 30.0 | 9.0 | 50.0 |
| 158SJ - 163SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 165SJ - 213SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 214SJ - 215SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.2 | 40.0 | 10.0 | 40.0 |
| 216SJ - 240SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 241SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.2 | 40.0 | 11.0 | 50.0 |
| 242SJ - 246SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 247SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |

| | | | | | |
|---------------|--|-----|------|------|------|
| 731SJ - 732SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | 1.0 | 40.0 | 9.0 | 50.0 |
| 733SJ | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | 3.0 | 50.0 | 14.0 | 50.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|---------------|---|-------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SZ - 115SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 117SZ - 159SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 161SZ - 240SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 241SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 242SZ - 268SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 269SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 270SZ - 376SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 378SZ - 379SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 381SZ - 382SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 383SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 30.0 | 12.0 | 50.0 |
| 384SZ - 395SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 397SZ - 430SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.2 | 40.0 | 15.0 | 30.0 |
| 431SZ - 437SZ | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 1.0 | 40.0 | 12.0 | 30.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|-------------|---|---------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SU - 4SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 5SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 6SU - 22SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 23SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 24SU - 29SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 30SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 31SU - 43SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 44SU - 48SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 49SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 30.0 | 30.0 |
| 50SU - 53SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 55SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 56SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 57SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 58SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 59SU - 60SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 61SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 62SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 30.0 | 30.0 |
| 63SU - 65SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 66SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren wód | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 67SU - 68SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |

| | | | | | | |
|--------------|---|---------------------------|-----|------|------|------|
| | technicznej | | | | | |
| 70SU - 71SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 72SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 73SU - 76SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 77SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 78SU - 80SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 82SU - 88SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 89SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren składów i magazynów | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 90SU - 91SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 14.0 | 30.0 |
| 92SU - 95SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |
| 96SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 30.0 | 30.0 |
| 97SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 2.5 | 50.0 | 16.0 | 30.0 |
| 98SU - 100SU | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|-------------|---|-------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SP - 12SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 15.0 | 20.0 |
| 13SP - 19SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 20.0 | 20.0 |
| 21SP - 23SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 20.0 | 20.0 |
| 24SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 15.0 | 20.0 |
| 25SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług | 2.0 | 80.0 | 15.0 | 20.0 |
| 26SP - 30SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 15.0 | 20.0 |

| | | | | | | |
|-------------|---|--|-----|------|------|------|
| 31SP - 32SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 20.0 | 20.0 |
| 33SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 15.0 | 20.0 |
| 34SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług | 2.0 | 80.0 | 35.0 | 20.0 |
| 35SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej | 2.0 | 80.0 | 20.0 | 20.0 |
| 36SP | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług | 2.0 | 80.0 | 20.0 | 20.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|------------|--|-------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SR - 4SR | teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 1.5 | 50.0 | 15.0 | 30.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|------------|--|-------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SI | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | teren produkcji | | | | 20.0 |
| 2SI - 4SI | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | | | | | 20.0 |
| 5SI | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | teren produkcji | | | | 20.0 |
| 6SI | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | | | | | 20.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|-------------|--|---|--|--|------------------------------|---|
| 1SN - 2SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | 50.0 |
| 3SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki | | | | 50.0 |
| 4SN - 8SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | 50.0 |
| 9SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki | | | | 50.0 |
| 10SN - 16SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | 50.0 |

| | | | |
|-------------|--|--|------|
| 17SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług sportu i rekreacji | 50.0 |
| 18SN - 19SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | 50.0 |
| 20SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej | 50.0 |
| 21SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej | 50.0 |
| 22SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej | 50.0 |
| 23SN | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej | 50.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|------------|---|-------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SC - 9SC | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | 30.0 |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|-------------|---|-----------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SO - 7SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej | | | | |
| 8SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni wodnej | | | | |
| 9SO - 10SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | |
| 11SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej | | | | |
| 12SO - 14SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | |
| 16SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | |
| 17SO - 18SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej | | | | |
| 19SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | |

| | | |
|------|---|-----------------------------|
| 74SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | |
| 75SO | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren elektrowni słonecznej |

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

| Oznaczenie | Profil podstawowy strefy | Profil dodatkowy strefy | Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
|------------|---|-------------------------|--|--|------------------------------|---|
| 1SK - 12SK | teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | | | | | |