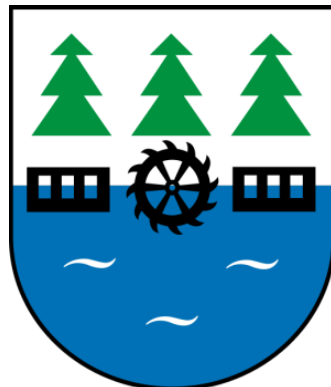


Załącznik Nr 3
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 2022 r.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY CZERSK

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM

/etap ponownych opinii i uzgodnień/

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk, zwane dalej „studium”, jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest przepisem prawa lokalnego, ale jest wiążące dla władz samorządowych oraz podporządkowanych jej organów i jednostek, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej gminy dla realizacji określonych celów.

Za główny cel rozwoju gminy przyjęto dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez możliwość stworzenia nowych miejsc pracy oraz utrzymanie dotychczasowych wiodących funkcji gminy - gospodarczej leśnej, osadniczo-rolniczej, produkcyjnej, wypoczynkowej i usługowej obsługującej turystykę – przy utrwalaniu ochrony środowiska przyrodniczego.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju gminy i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina stosuje zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dąży do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Przyjęte kierunki mają na celu służyć zrównoważonemu rozwojowi gminy. Studium pozwoli kontynuować i rozbudować przyjęte kierunki rozwoju, a tym samym stworzyć warunki egzystencji i rozwoju rolnictwa, turystyki i gospodarki, ale także wyodrębnić ofertę atrakcyjnych terenów pod zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji z zakresu usług czy produkcji, z jednoczesnym zapewnieniem rozbudowy infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy.

Rozwiązania przyjęte w niniejszym opracowaniu stanowią kontynuację kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwzględnieniem jej dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwarunkowań oraz nowej sytuacji prawnej i gospodarczej.

Rozwiązania przyjęte w studium wynikają z ustaleń planów i programów rangi wojewódzkiej i powiatowej, wniosków organów właściwych do opiniowania i uzgadniania studium, wniosków ludności oraz wniosków wynikających z kompetencji organu samorządu gminy. Wszystkie rozwiązania przestrzenne dążą do realizacji wniosków do studium, które nie leżą w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, wynikają z kompetencji innych organów państwa. Gmina realizując wnioski do studium, kierowała się zasadą zachowania ładu przestrzennego, unikania możliwości powstawania kolizji funkcji poprzez wprowadzanie funkcji na terenach do tego nieprzedszyconych oraz ochrony interesu publicznego.

W części dotyczącej uwarunkowań dokonano diagnozy stanu istniejącego w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, stanu ładu przestrzennego, stanu środowiska przyrodniczego, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Dokonano bilansu terenów do zabudowy. Przeanalizowano również główne ponadlokalne uwarunkowania rozwoju gminy z zakresu zagadnień społecznych, gospodarczych i środowiskowych wynikające z opracowań regionalnych województwa pomorskiego, w tym Planu Zagospodarowania Przestrzennego województwa pomorskiego (uchwalonego uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.). W wyniku charakterystyki uwarunkowań

gminy określono kierunki zagospodarowania przestrzennego, określające potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów. Przeniesiono również założenia koncepcji sieci ekologicznej województwa pomorskiego w oparciu o ponadregionalne korytarze i płaty ekologiczne, z doprecyzowaniem granic i wskazań dla lokalnych korytarzy ekologicznych.

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określono z uwzględnieniem struktury przestrzennej:

1) w zakresie ochrony środowiska ustalono, iż ekopolityka na terenie gminy winna zmierzać do maksymalnej ochrony systemu przyrodniczego i krajobrazowego; zalesieniami nakazano objąć przede wszystkim nieużytkowane grunty orne niskich klas bonitacyjnych; w lasach wskazano wprowadzenie drzewostanów wielogatunkowych, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Wskazano również, że pełnej ochrony wymagają lasy i zbiorowiska łąkowe, w środowiskach sprzyjających retencji wody. Za niezbędne uznano również zabezpieczenie obiegu wody dla potrzeb biotopów, objęcie ścisłą ochroną przed zanieczyszczeniem obszarów źródłowych rzek i potoków oraz ich stref przybrzeżnych, zachowanie wszystkich hydrotopów, a w miarę możliwości, powiększenia ich ilości i powierzchni. Uznano za konieczne ograniczenie stosowania środków chemicznych zwalczania szkodników roślinnych i zwierzęcych oraz wprowadzenie biologicznych metod ochrony roślin, a także działania na rzecz poprawy czystości jezior i rzek.

W stosunku do ograniczeń obowiązujących w Tucholskim Parku Krajobrazowym na terenach wiejskich wyznaczono obszary zwartej zabudowy wsi, dla których możliwe są odstępstwa od zakazu lokalizowania nowych obiektów budowlanych (z wyjątkami) w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. W związku z tym w nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla tych obszarów, należy wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy od brzegów wód zgodnie z linią występującą na przyległych działkach. Przy realizacji kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego ustalono wymóg uwzględnienia również pozostałych form ochrony przyrody, w tym rezerwatów przyrody, obszarów chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych, pomników przyrody i obszarów Natura 2000, a także stanowisk zwierząt chronionych i lasów ochronnych.

2) w odniesieniu do ochrony dóbr kultury ustalono: respektowanie ustalonego w studium zakresu ochrony konserwatorskiej – dla stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, stref „B” ochrony konserwatorskiej struktur przestrzennych o wartościach kulturowych, strefach „E” ochrony ekspozycji oraz stanowisk archeologicznych ze wskazanymi potencjalnymi zasięgami stref ochronnych; zawarto również ustalenia obowiązujące dla zabytków nieruchomych wpisanych do ewidencji zabytków;

3) w zakresie infrastruktury technicznej ustalono: dalszą rozbudowę, przebudowę i budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu ochrony środowiska oraz zapewnienia rozwoju jednostek osadniczych; budowę nowych odcinków dróg i konieczność modernizacji istniejących, w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania transportu drogowego; dążenie do zaopatrzenia ludności w paliwa gazowe; modernizację lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne paliwa i źródła odnawialne;

4) w zakresie osadnictwa ustalono: podział gminy na dziesięć stref funkcjonalno-przestrzennych, nadających kierunek rozwoju ładu przestrzennego, o przewidzianych wiodących funkcjach:

- I - miasto Czersk - wielofunkcyjna i centrotwórcza,
- II - Rytel, Klonia - osadniczo-rekreacyjna,
- III - Gotelp, Kamienna Góra, Łąg, Łąg Kolonia, Łąg Lipki, Będźmierowice, Klaskawa - rolniczo-osadnicza,
- IV - Złotowo, Będźmierowice - osadniczo-rolnicza,
- V - Mokre, Malachin, Łubna - osadniczo-ekologiczna,
- VI - Krzyż, Kwieki - ekologiczno-osadnicza,

- VII – Odry, Wieck - osadniczo-rekreacyjna,
- VIII – Lutom, Zapędowo – osadniczo-ekologiczna,
- IX – leśna,
- X – ekologiczna;

Dodatkowo w mieście Czersku wydzielono pięć podstref funkcjonalno-przestrzennych:

- a. Podstrefa wielofunkcyjna centrum,
- b. Podstrefa usługowo-produkcyjna,
- c. Podstrefa mieszkaniowo-usługowa,
- d. Podstrefa systemu ekologicznego,
- e. Podstrefa wielofunkcyjna dalszego rozwoju.

Ponadto przewidziano rozwój obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Czerska z uwzględnieniem rozwoju bazy usług opartej na drobnej przedsiębiorczości; rozwój obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Rytel o wiodącej funkcji osadniczej - mieszkaniowej jednorodzinnej; rozwój obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Łąg o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej; rozwój obszarów zwartej zabudowy wsi w obszarach oznaczonych na rysunku studium, służących zapewnieniu możliwości mieszkaniowych kolejnym pokoleniom mieszkańców, tworzeniu warunków do rozwoju bazy usług, drobnej wytwórczości i produkcji opartej głównie na miejscowych surowcach, poprzez tworzenie możliwości rozwoju lokalnego przetwórstwa, składowania i sprzedaży produktów wytworzonych przez miejscowe rolnictwo, hodowlę bydła i trzody chlewnej, a także uzyskiwanych ze zbieractwa runa leśnego, jak i innych działań nie generujących zbyt dużego ruchu komunikacyjnego; optymalnemu wykorzystaniu istniejącego i projektowanego uzbrojenia technicznego; wskazano priorytetowe tereny dalszego rozwoju – tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego, tereny dalszego rozwoju wielofunkcyjnego o wiodącej funkcji usługowej i produkcyjnej, tereny, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – z możliwością przekształceń funkcji zabudowy i wprowadzenia zabudowy osadniczej, usługowej i produkcyjnej z uwzględnieniem położenia w strefach funkcjonalnych, które wykształciły się poprzez rozwój obszaru miejskiego i obszarów osadnictwa wiejskiego zintegrowanych z kulturą rolą, przyrodą i różnymi formami gospodarki leśnej w obszarze miasta i gminy;

5) w zakresie rozwoju komunikacji ustalono: sukcesywną modernizację oraz budowę nawierzchni twardych dróg gminnych i stanowiących własność Powiatu Chojnickiego, o nawierzchni gruntowej i ulepszonej (żwirowej), zapewniających bezpośrednią obsługę wszystkich jednostek osadniczych; umożliwienie rozwoju urządzeń komunikacyjnych obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy; zaspokojenie popytu na usługi związane z obsługą samochodów i podróżnych, co wymagać będzie modernizacji i budowy nowych urządzeń przede wszystkim stacji paliw i parkingów przydrożnych przy drodze nr 22, z uwagi na ograniczoną dostępność, wskazano na lokalizację obiektów wielofunkcyjnych z szerokim zakresem usług motoryzacyjnych, handlowych, gastronomicznych i wypoczynkowych związanych z ruchem turystycznym i tranzytowym, szczególnie w mieście Czersk oraz w obrębie Rytel; realizację (we współpracy z władzami powiatu i gmin sąsiednich) sieci dróg (ścieżek) rowerowych o charakterze turystyczno-rekreacyjnym, stanowiących rozwinięcie tras rowerowych międzyregionalnych, stwarzających również możliwość dojazdu mieszkańców terenów wiejskich do miejsc pracy i szkół; w mieście Czersk modernizację i rozbudowę ulic zbiorczych - Z i lokalnych - L będących w administracji Gminy Czersk a służących miejscowym potrzebom i związanych z obsługą

terenów rozwojowych miasta; skoordynowanie opracowań planistycznych wzdłuż drogi krajowej nr 22 w zakresie projektowania dróg gminnych obsługujących tereny przyległe do ww. drogi krajowej, celem umożliwienia obsługi terenów przewidywanych pod potencjalny rozwój zabudowy; realizację łącznic kolejowych w miejscowości Łąg; realizację węzła przesiadkowego w Czersku o nowoczesnym standardzie, integrującego komunikację autobusową, kolejową, samochodową, pieszą i rowerową. Wskazano również na konieczność pełniejszej ochrony środowiska przyrodniczego oraz środowiska życia człowieka przed negatywnym oddziaływaniem środków komunikacji drogowej i kolejowej, między innymi, poprzez zachowywanie odpowiednich odległości nowoprojektowanej zabudowy od jezdni dróg i torów kolejowych, a także dostosowywanie funkcjonalne istniejącego zagospodarowania terenów okalających ww. szlaki.

6) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru miasta i gminy Czersk, dla zapewnienia ciągłości dostawy wody do wszystkich odbiorców, przewidziano: w Czersku rozbudowę w miarę potrzeb stacji wodociągowej, jak również rozbudowę sieci wodociągowej na nowych obszarach przeznaczonych pod zabudowę; wymianę starych odcinków sieci wodociągowej na nowe; wykonanie dokumentacji hydrogeologicznej dla ujęcia wody dla określenia strefy ochrony pośredniej bądź odstąpienia od jej określania; w gminie Czersk wykonanie dokumentacji hydrogeologicznych dla ujęć wody i na ich podstawie określenie stref ochrony pośredniej ujęć bądź odstąpienie od ich określania; kontynuację rozbudowy sieci wodociągowej do osiągnięcia zapewnienia dostawy wody wszystkim oczekującym odbiorcom na obszarze gminy; modernizację ujęcia i stacji uzdatniania wody w Czersku; przebudowę ujęcia wody w Rytlu i Łęgu; z obszarów zwartej zabudowy miasta i gminy oraz położonych wzdłuż głównych dróg powiatowych i gminnych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacyjną do istniejących oczyszczalni ścieków w Czersku i w Rytlu (docelowo odprowadzanie ścieków z całej gminy do oczyszczalni w Czersku, po realizacji planów modernizacyjnych); realizację kolektorów tłocznych oraz przepompowni ścieków, na terenach, na których projektowany system odprowadzania ścieków może być połączony z istniejącą siecią; wykonywanie oczyszczalni indywidualnych oraz kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym, tłocznym i ciśnieniowym na terenie gminy; realizację indywidualnych, przydomowych, oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których nie zakłada się budowy systemu kanalizacji sanitarnej; odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy rekreacyjnej, letniskowej, priorytetowo do kanalizacji sanitarnej;

7) w zakresie gospodarki odpadami przyjęto ustalenia dotyczące prowadzenia kontroli nad prawidłowością postępowania z odpadami, w szczególności kontroli udokumentowania przez właścicieli nieruchomości; przy realizacji programów nauczania zalecono przywiązywać większą wagę do gospodarki odpadami oraz kształtowania właściwych postaw i nawyków u dzieci i młodzieży; wskazano na potrzebę budowy nowoczesnych systemów odbioru odpadów komunalnych, np. pojemników podziemnych; a także rekultywacji zamkniętych składowisk odpadów komunalnych.

8) w zakresie elektroenergetyki przyjęto ustalenia dotyczące budowy nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji; w ramach modernizacji sieci przewidziano sukcesywne wprowadzanie sieci kablowej niskiego napięcia na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej; realizację stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikającą ze zwiększonego obciążenia; adaptacja głównego punktu zasilania WN/SN zlokalizowanego na terenie miasta Czerska, z możliwością jego modernizacji; adaptację linii wysokiego napięcia 110 kV, zasilającej główny punkt zasilania w Czersku od strony Czarnej Wody oraz linii wysokiego napięcia 110 kV relacji Czersk – Brusy z możliwością modernizacji;

9) w zakresie energetyki pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii ustalono, iż na terenie gminy nie wyznacza się terenów dla lokalizacji turbin wiatrowych, jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW; w strefach III, IV, V dopuszczono

lokalizację instalacji do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych - słonecznej, w postaci naziemnych instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z zasadami: lokalizowanie instalacji naziemnych w skupieniach (klastrach) o powierzchni całkowitej łącznie dla wszystkich sąsiadujących ze sobą inwestycji nie przekraczającej 10 ha; lokalizowanie klastrów w odległościach nie mniejszych niż 1 km pomiędzy poszczególnymi klastrami; lokalizowanie klastrów wyłącznie na gruntach rolnych nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; lokowanie instalacji fotowoltaicznych na terenach zamkniętych składowisk odpadów komunalnych, podlegających rekultywacji.

10) w zakresie gazownictwa i ciepłownictwa przyjęto dalszy rozwój sieci przesyłowych zważywszy na postęp w dystrybucji tego typu mediów. Głównym celem rozbudowy systemów ciepłowniczych będzie wyeliminowanie źródeł charakteryzujących się największą uciążliwością dla otoczenia. Do tej grupy należą paleniska węglowe w mieszkaniach i zabudowie usługowej.

Na rysunku studium - z uwagi na skalę opracowania, nie wskazano dodatkowych granic obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego), gdyż będą one lokalizowane głównie w obszarach rozwojowych, objętych zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku studium wskazano jedynie lokalizację możliwych do zrealizowania przystani kajakowych nad Wielkim Kanałem Brdy w miejscowości Rytel oraz Konigort, a także potencjalną lokalizację węzła przesiadkowego w Czersku. Pozostałe inwestycje, ze względu na rozległy zakres lub ogólny charakter, uwzględnione zostały w części tekstowej.

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

W granicach opracowania studium określono obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny zainwestowane, wymagające uporządkowania, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów wrysowano na rysunku studium.

W studium dopuszczono sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w terenach zainwestowanych w miarę potrzeb i w granicach określonych stosowną uchwałą Rady Miejskiej, a także na potrzeby rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej - w tym dróg. Gmina zamierza sporządzać plany sukcesywnie, w miarę potrzeb i posiadanych możliwości. Dopuszczono wprowadzanie nowej zabudowy na zasadach sąsiedztwa, w tym również w oparciu o miejscowe plany. Z racji wielu możliwości nie wykazano wszystkich tych terenów na rysunku studium.

Część priorytetowych terenów dalszego rozwoju, oznaczonych na rysunku studium, stanowią obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w zależności od klasy bonitacyjnej gleb. W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Wskazano obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji, zgodnie z gminnym programem rewitalizacji.